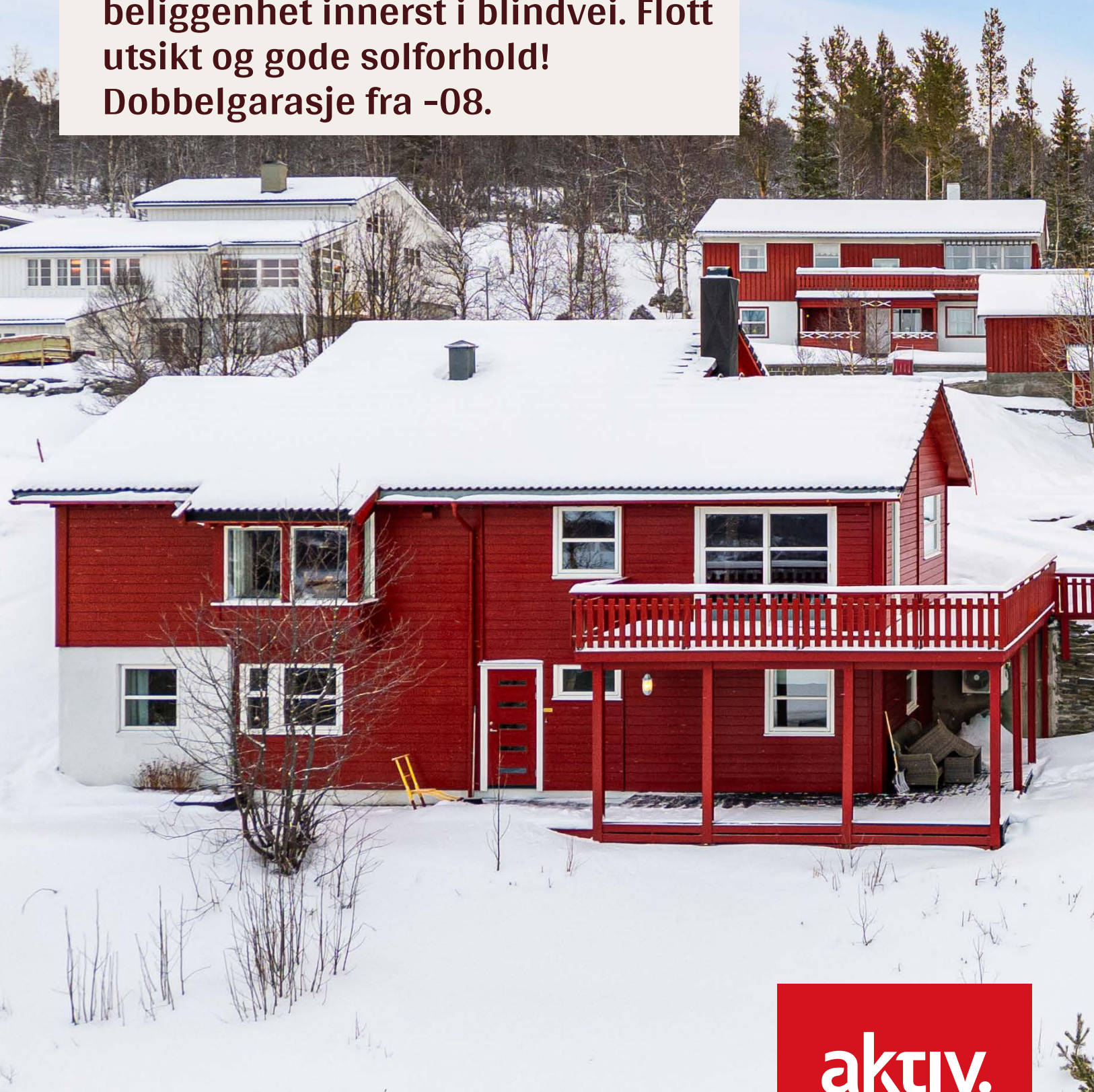


Bersvensåsen 27, 7374 RØROS

**Pen og velholdt bolig med attraktiv beliggenhet innerst i blindvei. Flott utsikt og gode solforhold!
Dobbelgarasje fra -08.**



aktiv.



Daglig Leder/Eiendomsmegler

Tommy Nyrud

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

Aktiv i Fjellregionen
Kjerkgata 3, 7361 Røros

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 490 000,-
Omkostn.: Kr 113 600,-
Total ink omk.: Kr 4 603 600,-
Selger: Anne Grete Tamnes Sandbakken
Gard Erik Sandbakken

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1981
BRA-i/BRA Total 198/269 kvm
Tomtstr.: 1014 m²
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 59, bnr. 40
Oppdragsnr.: 1705250005

Pen og velholdt bolig med attraktiv beliggenhet innerst i blindvei. Flott utsikt og gode solforhold!

Velkommen til Bersvensåsen 27 i Langseth.

Boligen har en svært flott beliggenhet innerst i en blindvei uten gjennomgangstrafikk. Fra boligen er det det kort gangavstand til flott helårs turterreng inkl. oppkjørt skiløype 30 meter fra eiendommen, jaktterreng, golfbanen mm. Bor man i Langseth er man velsignet med storslått utsikt og gode solforhold.

Boligen er jevnlig oppgradert og vedlikeholdt. Se salgsoppgaven for nærmere beskrivelse.

Innhold:

Enebolig (198 kvm):
Underetasje: Kjellerstue, to soverom, gang, toalett, bad, vaskerom, vindfang og bod.
1. etasje: Stue, kjøkken, hall, bad, to soverom, toalett og vindfang.
Lof: Loftstue, soverom og to kott.
Garasje (71 kvm):
Underetasje: Bod.
1. etasje: Bod og garasje.

Velkommen på en trivelig visning.



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	28
Plantegninger	36
Tilstandsrapport	44
Energiattest	84
Byggegodkjente tegninger	88
Målebrev	98
Reguleringsplan	100
Info kommunale avgifter	103
Nabolagsprofil	105
Forbrukerinformasjon	112
Budskjema	113

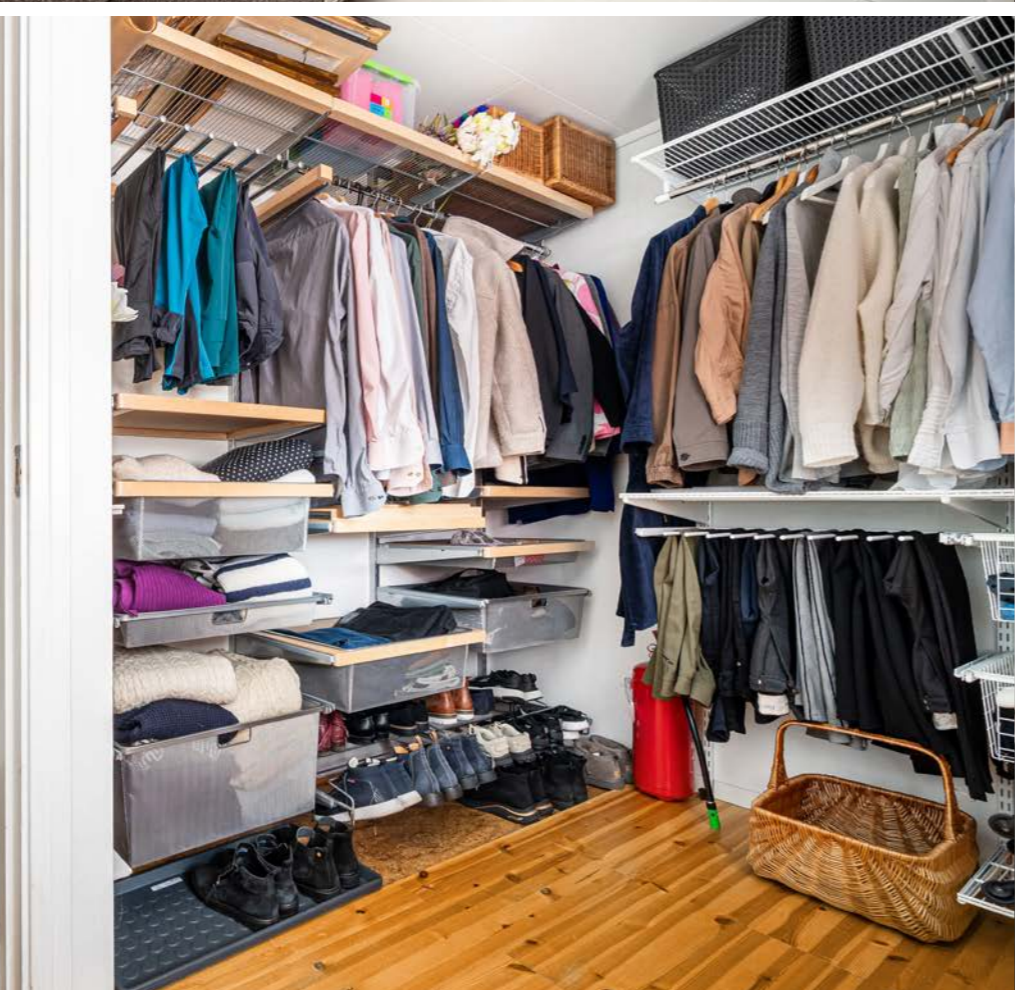






Bad i 1. etasje.





Loftstue.



Soverom i 2. etasje.



Stue i sokkelen.



Bad, toalettrom og vaskerom i sokkelen.











**Et hjem er mer verdt
enn et hus, og et hus
er mer enn bare vegger.**

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 198 m²

BRA - e: 71 m²

BRA totalt: 269 m²

TBA: 65 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 79 m² Kjellerstue, gang, toalett, bad, vaskerom, 2 soverom, vindfang.

1. etasje

BRA-i: 94 m² Stue, kjøkken, hall, bad, 2 soverom, toalett, loftstrapp, vindfang.

2. etasje

BRA-i: 25 m² Loftstue, soverom.

BRA-e_

1. etasje:

BRA-e: 51 m² Garasje og bod.

Kjeller:

BRA-e: 20 m² Bod.

TBA

65 m² totalt fordelt på: 35 kvm terrasse utenfor sokkelen samt veranda på 30 kvm i 1. etasje.

Ikke målbare arealer

13 kvm på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1014 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med plen, busker, trær og oppstillingsplasser.

Målebrev over tomta ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beliggenhet

Enebolig med flott beliggenhet i Langseth, ca 2.5 km fra sentrum. Boligen ligger svært fint til innerst i en blindvei uten gjennomgangstrafikk. Fra boligen er det det kort gangavstand til flott helårs turterreng inkl. oppkjørt skiløype 30 meter fra boligen, jaktterreng, golfbanen mm. Bor man i Langseth er man velsignet med storslått utsikt og gode solforhold. Utsikten strekker seg bl.a. mot Hummelfjell, Glåma og Sundet. Gangavstand til sentrum med opparbeidet gang- og sykkelvei langs FV30.

Adkomst

Se kart på Finn.no

Det vil bli skiltet ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Snorre Kolstad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig:

Enebolig oppført over tre plan (underetasje, 1. etasje og loft). Boligen ble tilbygd i 1990. Grunnmur er oppført i betong, og det er støpt gulv på grunn. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med takstein. Etasjeskiller er av tre. Vinduer er med 2-lags og 3-lags glass.

Garasje:

Garasje oppført i én etasje over delvis underetasje.

Grunnmur er oppført i støpt betong.

Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og betong. Fasader er kledd med liggende panel hvor det er vegger av bindingsverk. Taket har saltaksform i 1. etasje, og pulttaksform i underetasje. Takene er tekket med lakkerte stålplater. Vinduer er med 2-lags og 3-lags isolerglass. Det er montert to leddporter i metall med automatiske åpnere.

Iht. opplysninger fra takstmann.

Innhold

Enebolig:

BRA-i:

Underetasje:

Kjellerstue, to soverom, gang, toalett, bad, vaskerom, vindfang og bod.

1. etasje:

Stue, kjøkken, hall, bad, to soverom, toalett og vindfang.

Loft:

Loftstue, soverom og to kott.

Garasje:

BRA-e:

Underetasje:

Bod.

1. etasje:

Bod og garasje.

Standard

Enebolig:

Underetasje:

Kjellerstue:

Laminat på gulv. Malt tapet og malt panel på vegger.

Malt panel og takess i himling.

Gulvvarme, vedovn og panelovn. Trapp.

Soverom 1: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling.

Gulvvarme. Skyvedørsgarderobe.

Gang:

Flis på gulv og malt glassfiberstrie på vegger.

Takess i himling.

Gulvvarme. Sikringsskap.

Toalett:

Laminat på gulv og folierte plater på vegger. Takess i himling.

Panelovn. Utstyrt med wc, servant og naturlig avtrekk.

Bad:

Flis på gulv. Malt overflate og malte plater på vegger. Takess og downlights i himling.

Gulvvarme. Utstyrt med dusjkabinett, bereder, servant i innredning og stoppekran.

Vaskerom:

Flis på gulv. Flis og malte plater på vegger. Takess i himling.

Gulvvarme. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, skyllekum og mekanisk avtrekk.

Soverom 2:
Flis på gulv. Malte plater og malt glassfiberstrie på vegger. Takess i himling.
Gulvvarme. Skyvedørsgarderobe.
Vindfang:
Laminat på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling.
Bod: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling

1. etasje
Stue:
Laminat på gulv. Tapet og malt panel på vegger.
Malt panel i himling.
Vedovn og varmepumpe. Trapp og utgang til terrasse.

Kjøkken: Laminat på gulv. Tapet og malt panel på vegger. Malt panel i himling.
Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin.

Hall:
Laminat og flis på gulv. Tapet og malt panel på vegger. Malt panel i himling.
Skyvedørsgarderobe og trapp.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Takess i himling.
Gulvvarme.
Utstyrt med servant i innredning, badekar, innfellbare dusjdører og naturlig avtrekk.

Soverom 1:
Malt tregulv. Malt overflate og behandlet panel på vegger. Malt panel i himling.
Panelovn. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 2:
Tregulv og malt glassfiberstrie på vegger. Takess i

himling.

Toalett:
Flis på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling.
Gulvvarme. Utstyrt med wc og naturlig avtrekk.

Vindfang:
Flis på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling.

Loft:
Loftstue:
Malt tregulv og behandlet panel på vegger. Malt panel i himling.
Panelovn. Trapp.

Kott 1:
Tregulv og panel på vegger. Panel i himling.

Kott 2:
Belegg på gulv. Panelte og delvis ukledde vegger.
Plater i himling.

Soverom:
Tregulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig

av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber.

Parkering

I dobbelgarasje samt oppstillingsplasser på egen tomt.

Radonmåling

Boligen kan ingen utleiedel og er derfor ikke radonmålt.

Diverse

Boligen er jevnlig oppgradert og vedlikeholdt. Blant annet har følgende blitt gjort:
1990 -Tilbygget ble oppført.
2000 - Badet og toalettrommet i 1. etasje opplyses oppgradert. Det ble lagt opp nye vann- og avløpsrør frem til rommet.
1998/2002 - Det ene vinduet i stue i 1. etasje har glass fra 1998 og 2002. Døren ut til terrasse i 1. etasje ble skiftet i 1998.
2002 - Kledning på sørvegg i 1. etasje ble skiftet.
2005/2008 - Flere vinduer ble skiftet i denne perioden. Årstall på glass som kilde.
2005/2010 - Terrasse i underetasje ble oppført i ca. 2005, og utvidet i ca. 2010.
2008 - Garasjebygget ble oppført. I den forbindelse ble også støttemurene på eiendommen oppført, samt drenering rundt garasjen etablert. Det er lagt varmekabel langs overvannsrør under bakken.
2014 - Gulvbord og rekkverk på terrasse i 1. etasje ble skiftet ca. dette året.
2015 - Toalettet i underetasje ble pusset opp.
2017 - Det ble satt inn nye vedovner. Kjøkkenet ble

oppgradert.
2019 - Inngangsdører i 1. etasje og underetasje ble skiftet. Himling på bad i underetasje ble skiftet, og en vannkobling ble utbedret. Det ble satt inn ny varmtvannsbereder.
2020 - Varmepumpen ble montert ca. dette året.
2023 - Vannkobling på utvendig vannrør ut mot kommunalt nett ble skiftet. Det ble satt på ny stoppekran innvendig i boligen.
2024 - Det ble foretatt en kjemisk rensing av takstein. Terrasser ble rensed og beiset.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe, vedfyring og elektrisk oppvarming.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 490 000

Kommunale avgifter

Kr 25 200 for 2024

Info kommunale avgifter

Avgiftene fordeles på følgende:
Avløp kr 5.512,52,-
Eiendomsskatt kr 10.012,-
Feiing kr 569,50,-
Renovasjon kr 4.994,-
Vann kr 4.111,84,-

Se vedlagte skriv fra kommunen for nærmere info.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 59, bruksnummer 40 i Røros kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for huset datert 24.11.1981.

For tilbygget og garasjen foreligger det ingen ferdigattest kun byggegodkjente tegninger. Ferdigattest utstedes lenger ikke for tiltak søkt om før 01.01.1998 (tilbygget er oppført før den tid). Garasjen er fra 2008. og det tiltaket skulle vært avsluttet med en ferdigattest. Kjøper overtar ansvar og evt. risiko forbundet med manglende ferdigattest.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger og dagens bruk. Dette gjelder flere rom i sokkelen. Soverommet lengst nord er byggemeldt som bod, vaskerommet som matbod og stua + boden nede er byggemeldt som sport/hobby. Og andre fra s rom til p -rom er et søknadspliktig tiltak. Det foreligger ingen papirer på at det er gjort. Kjøper overtar ansvar og evt. risiko forbundet med forholdet.

Vei, vann og avløp

Offentlig via private stikkanlegg.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i et område regulert til bl.a. bolig iht. reguleringsplan for Langsetheiendommen. Reguleringsplanen ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Boligen har ingen egen utleiedel men kan fritt leies ut i sin helhet.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det er derfor boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeistring eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av

selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

113 600 (Omkostninger totalt)

129 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

132 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 603 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 619 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 622 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 113 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15.000,- oppgjørshonorar kr 6.900,- og visninger kr 3.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Tommy Nyrud

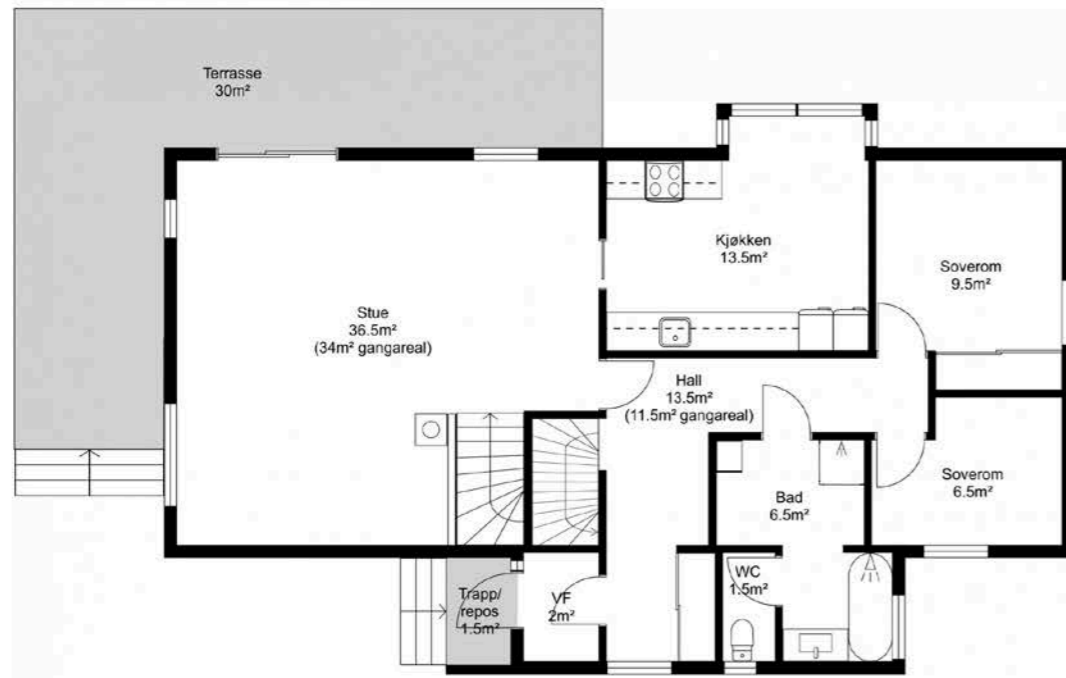
Daglig Leder/Eiendomsmegler

tommy.nyrud@aktiv.no

Tlf: 984 05 032

7374 Røros - Bersvensåsen 27

1. Etasje



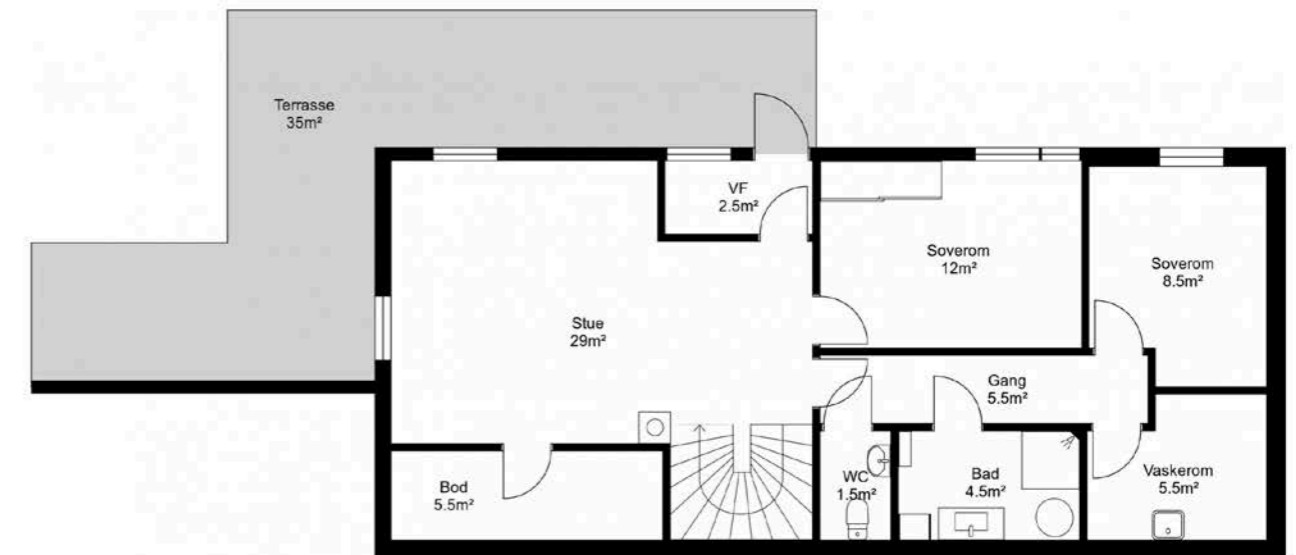
Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

7374 Røros - Bersvensåsen 27

U. Etasje



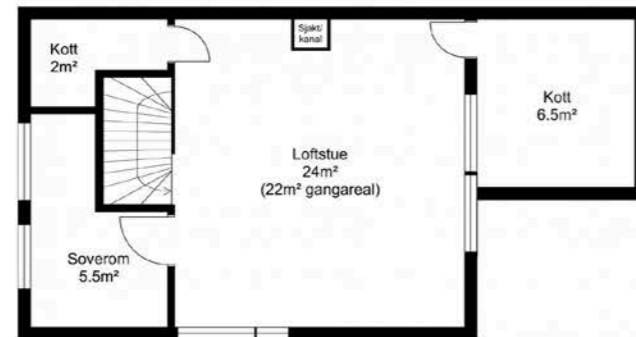
Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

7374 Røros - Bersvensåsen 27

Loftsetasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fjellregionen	
Oppdragsnr.	
1705250005	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Gard Erik Sandbakken	Anne Grete Tamnes Sandbakken
Gateadresse	
Bersvensåsen 27	
Poststed	Postnr
RØROS	7374
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
1982	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
42	
Antall måneder	
7	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Eika
Polise/avtalenr.	2063012

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: GES, AGTS

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

Document reference: 1705250005

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

Document reference: 1705250005

Tilleggskommentar

Ingen

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseidendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: GES, AGTS

4

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gard Erik Sandbakken	543406205b07e77632555 4020cbc6951f231e838	16.02.2025 08:46:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Grete Sandbakken	18845c34de5c03ff2393b6d bfb9db0a0692a62be	21.02.2025 11:42:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1705250005

Document reference: 1705250005

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

Bersvensåsen 27

7374 RØROS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

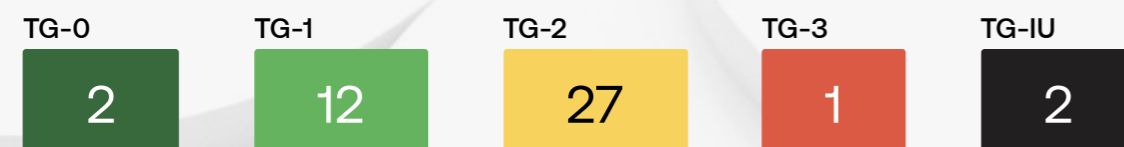
Byggeår: 1981

BRA: 198 m²

BRA-i: 198 m²



Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/26533>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Vaskerom, underetasje

Oppsummering

Flis på gulv. På vegger er det flis og malte plater. I himling er det takess. Av utstyr er det skyllekum i stål, innredningsbenk og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

-Rommet mangler sluk og tilfredsstillende dermed ikke krav til våtrom. Avløp er ført i rør inn til avløp på badet.
-Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke er et rom som er påvirket av vann på samme måte som et bad, og at den mest gjeldende våtsonen ligger etablert mot badet.

TG 3 er satt på grunn av en kombinasjon av alder på overflater og eventuelle tettesjikt på vaskerommet, samt manglende sluk.

Anbefalte tiltak

-Rommet må brukes med forsiktighet frem til en eventuell renovering. Alle forhold med overflater, tettesjikt og sluk må dokumenteres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

-Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Restlevetiden er usikker.
-Ved hulltaking i bod ble det påvist et fuktnivå over faregrensen for skadeutvikling. Dette kan tyde på at dreneringen har begrenset effekt, men det bemerkes at det ble registrert plast inne i konstruksjonen som kan hindre uttørring. Fuktmålinger på gulvoverflater viser ingen vesentlige utslag på fukt. Det ble ikke registrert skader i borehullet.
-Det er kun stedvis synlig grunnmursplast over terreng. Annen grunnmursplast er ikke kontrollert da den kan ligge under bakken og/eller være dekt av snø.
-Tomten er snødekt og terrengforhold er derfor ikke kontrollert.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
-Nærmere kontroll av terrengforhold og grunnmursplast anbefales når det er snøfritt.

Krypkjeller: Tilbygg

Oppsummering

Det er en krypkjeller under tilbygget. Grunnmuren har lufterventiler.

-Krypkjelleren har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.

TG 2 på grunn av uavklart situasjon i krypkjeller.

Anbefalte tiltak

-Adkomst til krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

Støttemur: Under terrasse

Oppsummering

-Det registreres en skråsprekk og en liten svai i muren vertikalt som kan skyldes jordtrykk eller telebelastning i kombinasjon med setninger. Ved sprekken er det skallet av noe puss.

TG 2 som følge av påvist sprekke.

Anbefalte tiltak

-For å kartlegge om sprekken er under utvikling eller stabil må det foretas observasjon over tid. Utbedringer vurderes etter dette.

Rom under terreng

Oppsummering

-Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i bod. Ingen skader er registrert ved hulltakingen, men det ble påvist et fuktutslag på ca. 17,5 vektprosent i treverk i veggen. Utslag over 16% gir risiko for skadeutvikling.
-Fuktmåling på gulvoverflater viser ingen vesentlige fuktutslag.
-Det registreres oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampspørre i veggen. Dampspørre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga. at denne hindrer uttørring. Det påviste fuktnivået i vegg ved borehullet kan ha oppstått som følge av dette.
-Inne i borehullet er det ikke registrert synlige skader. Det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.
-Kjellerstua kan kun ventileres med åpning av vindu. Det var krav om ventil i vegg eller vindu ved byggeåret.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Det påviste fuktnivå i veggkonstruksjon gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Ved eventuelle renoveringer, påse at plast i veggen blir fjernet.
-Klaffventil på vegg bør etableres i kjellerstue.

Balkong, terrasse, platting: Terrasse, 1. etasje

Oppsummering

-Rekkverket måles til 92 cm, og er dermed lavere enn dagens krav på 100 cm.
-Det er ikke etablert håndløpere til trappen.
-Gulvet er snødekt og ikke videre vurdert.

TG 2 på grunn av rekkverk lavere enn dagens krav.

Anbefalte tiltak

-Krav til rekkverkshøyde ved byggeår var 90 cm. Det er ikke behov for tiltak, men for å lukke avviket må høyden være minimum 100 cm.
-Forskriftsmessige håndløpere bør etableres på begge sider av trapp for bedre sikkerhet.
-Nærmere undersøkelser av gulv anbefales når det er snøfritt.

Vinduer og dører: Eldre vindu (før 1998) og innerdører

Oppsummering

-Vinduer med eldre glass finnes i vindfang og 1 soverom i underetasje, hall, toalett og soverom i 1. etasje, samt i loftstue. Glassene har passert 30 år og har økt risiko for punktering.
-Det er påvist punktert glass i 1 vindu i gavli i loftstue, samt i toalettrom i 1. etasje.
-3 innerdører i underetasje tar i karm (vindfang, bod og 1 soverom).
-Dør mellom toalett og bad i 1. etasje har en større skjevhet mellom karm og dørblad. Dette gjør at døren ikke tetter tilfredsstillende mot karmen.

TG 2 på grunn av påviste forhold. Ingen nevneverdig slitasje i vinduskarmer. Fremstår i grei stand generelt

Anbefalte tiltak

-Punkterte glass bør skiftes, samt at det anbefales jevnlig kontroll av eldre isolerglass på grunn av risiko for at flere vindu kan punktere.
-Dører som tar i karm og/eller har skjevheter anbefales justert.

Yttervegger

Oppsummering

-Tette lekter bak kledning gjør at luftingen blir begrenset. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

TG 2 på grunn av dette. Ikke registrert skader.

Anbefalte tiltak

-I dag er det ikke behov for tiltak, men det gjøres oppmerksom på forholdet. Tilleggisolering kan medføre et behov for bedre lufting.

Renner og nedløp

Oppsummering

-Eldre nedløp fremstår med deformasjoner som følge av frostspreng.
-Det mangler takrenne og nedløp over karnappet (utbygget i kjøkken). Dette kan medføre en nødvendig fuktpåkjenning på ytterveggen.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Nedløpene er ikke funksjonstestet av undertegnede. Nærmere undersøkelser anbefales. Ved utettheter bør nedløp skiftes.
-Manglende renne/nedløp over karnapp anbefales etablert.

Takkonstruksjon

Oppsummering

-Luftingen er begrenset på grunn av at raften er lagt tett med panel. Noe luft vil komme inn under taksteinen, men det vil ofte legge seg snø nederst på taket, som kan blokkere åpningene.

TG 2 på grunn av begrenset ventilering.

Anbefalte tiltak

-Ventilering bør utbedres i raft.

Taktekking

Oppsummering

Tekking er inspisert fra bakkenivå og takstige.

-Taktekking er fra respektive oppføringsår. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

-Det registreres noe rust i nedre del av pipebeslag, ned mot tak.

TG 2 på grunn av påviste forhold. Tekkingen er ikke inspisert på grunn av snø, og er kun vurdert ut fra alder og rust på pipebeslag.

Anbefalte tiltak

-Nærmere inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

-Det anbefales å utbedre rust i pipebeslaget for å forlenge levetiden til beslaget.

Etasjeskille og gulv på grunn: 1. etasje og loftsetasje

Oppsummering

-Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totale avvik i 1. etasje og loft mellom 15 og 30 mm.

Avvikene måles til ca. 16 mm i stue i 1. etasje, og ca. 17 mm i loftstue.

-Det er stedvis knirk i gulv i 1. etasje. Dette kan foreligge mellom gulvlagene, da det er et tregulv ned mot bjelkelag.

TG 2 på grunn av påviste forhold. Det er ikke registrert svikt.

Anbefalte tiltak

-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp og knirk utbedres. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

-Det er rust i beslag rundt pipa.

TG 2 som følge av dette. Det er ikke registrert andre negative forhold.

Anbefalte tiltak

-Det anbefales å utbedre rust i pipebeslaget for å forlenge levetiden til beslaget.

Toalettrom: Underetasje

Oppsummering

Toalettrom med laminat på gulv og folierte plater på vegger. Takess i himling. Panelovn. Utstyrt med wc og servant. Rommet ble oppgradert i 2015.

-Toalettrommet har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Naturlig avtrekk vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

-Rommet mangler tilluftsentilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Mekanisk avtrekk og tilluft bør etableres for optimal ventilering.

Toalettrom: 1. etasje

Oppsummering

Toalettrom med flis på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med wc. Rommet ble oppgradert i 2000.

-Toalettrommet har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Naturlig avtrekk vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-Mekanisk avtrekk bør etableres for optimal ventilering.

Trapp: Ned til underetasje

Oppsummering

-Åpninger mellom trinn er over 10 cm, og utgjør en risiko for små barn og dyr.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpninger ikke overstiger 10 cm.

Trapp: Loftstrapp

Oppsummering

-Håndløpere er kun delvis etablert. Det er krav til håndløper på begge sider i hele trappeløpet iht. dagens forskrift.

-Rekkverket består av hyller. Hyllene har åpninger større enn 10 cm.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Håndløpere bør etableres på begge sider i hele trappeløpet for bedre sikkerhet.

-Det anbefales å enten utbedre dagens rekkverkløsning, eller eventuelt tilordne en annen type rekkverk etter forskrift. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.

Avløpsrør

Oppsummering

-Usikkert om kloakklufting er ført over tak. Noe usikkerhet rundt det som er ført opp i innkassing på loft.

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avløpsledninger.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Lufteanordning bør undersøkes nærmere. Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak.

-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Vannledninger

Oppsummering

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledninger.

TG 2 på grunn av alder.

Anbefalte tiltak

-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Oppsummering

-Det er ikke gjennomført service innen siste 2 år.
-Det samler seg en del is på terrassen under utvendig del av varmepumpa. En slik mengde is kan medføre skader på bygningsdeler over tid.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke foretas ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper, da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.
-Det anbefales å etablere løsning for å lede vann fra utvendig del bort fra bygningen.

Oppsummering

-Kjellerstue kan kun ventileres med åpning av vindu. Det var krav om ventil i vegg eller vindu ved byggeåret.
-Kjøkken har ingen tilførsel av friskluft, og er kun ventilert av avtrekksviften.
-Kun 1 vindu i stue i 1. etasje har spalteventil i vindu, og vurderes for lite iht. bruksbelastning. Selger opplyser at det ikke har vært registrert noen problemer med ventileringen i boligen.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert i stue, kjøkken og kjellerstue.

Oppsummering av overflater

-Utførelsen i rommet i kombinasjon med alder gir mistanke om at det ikke er anvendt membran, da dette ikke kan registreres tegn på dette over ferdig gulv, og at det er anvendt gulvlist i rommet.
-Gulvet har godt fall til sluk, men det er ikke registrert tettesjikt minimum 25 mm over ferdig gulv i kantene og mot dør. Lekkasjevann vurderes å ledes til sluket på grunn av godt fallforhold.
-En større andel flis har bom (hulrom under og/eller har løsnet fra underlaget). Flisene henger sammen i fuger.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater

-Nærmere undersøkelser av eventuelle tettesjikt opp ved vegger anbefales.
-Med henvisning til alder, utførelse og påviste avvik kan det være hensiktsmessig med en renovering av gulv og vegger.
-Jevnlige undersøkelser av overflater og forsiktig bruk anbefales frem til en eventuell renovering. Det må fortsatt benyttes dusjkabinett i rommet.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

-Det er en del flislim i sluket som hindrer undertegnede å kontrollere utførelsen av eventuell membran/klemring.
-Utførelsen i rommet i kombinasjon med alder gir mistanke om at det ikke er anvendt membran, da dette ikke kan registreres tegn på dette over ferdig gulv, og at det er anvendt gulvlist i rommet.
-Sluk og eventuelt tettesjikt har nådd en høy alder. Det er usikker restlevetid og økt risiko for skader.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Varmesentral

Ventilasjon

Våtrom: Bad, underetasje

Våtrom: Bad, 1. etasje

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

-Med henvisning til alder, utførelse og påviste avvik kan det være hensiktsmessig med en utskifting av sluk og tettesjikt.
-Nærmere undersøkelser av eventuelle tettesjikt opp ved vegger anbefales.

Oppsummering av ventilasjon

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

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak ventilasjon

-Mekanisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Oppsummering av overflater

-Det vurderes godt fall mot slukene i rommet, men det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør mot toalettrom (under flis), og topp slukrist ved badekaret. Det bør være minimum 25 mm høydeforskjell, og denne måles til ca. 5 mm.
-Det er bom i flere gulvflis (hulrom under), med fare for at flis kan løsne eller sprekke. Ved befaringen er det ikke påvist løse flis eller skader i fuger, men det gjøres oppmerksom på forholdet.
-Inngangsdør ved dusj er plassert i våtsonen, og det er usikker utførelse ut mot døren med tanke på tetthet. Vann kan transporteres i limlaget bak flis og inn i døråpningen. Våtsonen går 1 meter sideveis utenfor dusjdørene.
-Ved avtrekksventil i tak registreres noe svelling, som tegn på kondensering fra ventilasjonskanalen. Eventuelt kan det forekomme inndriv av nedbør over tak.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater

-Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
-Jevnlig kontroll av overflater anbefales med tanke på risiko for at flis kan løsne eller sprekke.
-Det anbefales jevnlig kontroll av overflater mot dør. For å lukke avviket må det dokumenteres tilfredsstillende tetting av membranen ved døren.
-Nærmere undersøkelser av ventilasjonskanal anbefales. Utbedring av takplater må også til for å lukke avviket. Kanalen kan eventuelt åpnes på loft der den er kasset inn.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

-Det registreres membran ved rørføringer i gulv, men tetting med mansjett/membran rundt rør bør være avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk- og membranløsningen.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

-Det anbefales å påføre silikon rundt rør for bedre sikkerhet. Dette må foretas med jevne mellomrom siden silikon erfaringsmessig krymper over tid.
-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Oppsummering av ventilasjon

-Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak ventilasjon

-Mekanisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Øvrig: Trapp ved inngangsparti, 1. etasje

Oppsummering

-Det er ikke etablert håndløpere til trappen.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-Forskriftsmessige håndløpere bør etableres på begge sider av trapp for bedre sikkerhet.

Bygningsdeler med TG-IU

Støttemur: Ved garasje, mot veien

Oppsummering

-Underlaget på bakkenivå er ikke kontrollert på grunn av snø. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller og lignende, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Anbefalte tiltak

-Nærmere undersøkelser anbefales når det er snøfritt.

Balkong, terrasse, plating: Terrasse, underetasje

Oppsummering

Det er etablert en terrasse i impregnert trevirke på bakkeplan i underetasje. Terrassen ble oppført i ca. 2005, og utvidet i ca. 2010. Den ble rensset og nybeiset i 2024.

-Terrasse og bakken rundt er snødekt. Kontroll er ikke foretatt.

Anbefalte tiltak

-Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasse når det er snøfritt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
29.1.2025

Rapportdato
7.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: Anne Grete Sandbakken

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Navn: Gard Erik Sandbakken

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Snorre Kolstad

Telefon: 48033863

Firma: Takst-Forum Trøndelag AS

Epost: sk@tft.no

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Om bygningsakkyndig:

Uavhengig takstingeniør

Egne premisser:

-Kryp Kjeller har ikke adkomst og er ikke kontrollert.

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: Bersvensåsen 27, 7374 Røros

Kommunenr: 5025

Gårdsnr: 59

Bruksnr: 40

Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1981 - Tatt i bruk. Kilde: matrikkelrapport.

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført over tre plan (underetasje, 1. etasje og loft). Boligen ble tilbygd i 1990. Grunnmur er oppført i betong, og det er støpt gulv på grunn. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og er teknet med takstein. Etasjeskiller er av tre. Vinduer er med 2-lags og 3-lags glass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1990	Tilbygget ble oppført.	Nei
2000	Badet og toalettrommet i 1. etasje opplyses oppgradert. Det ble lagt opp nye vann- og avløpsrør frem til rommet.	Nei
1998/2002	Det ene vinduet i stue i 1. etasje har glass fra 1998 og 2002. Døren ut til terrasse i 1. etasje ble skiftet i 1998.	Nei
2002	Kledning på sørvegg i 1. etasje ble skiftet.	Nei
2005/2008	Flere vinduer ble skiftet i denne perioden. Årstall på glass som kilde.	Nei
2005/2010	Terrasse i underetasje ble oppført i ca. 2005, og utvidet i ca. 2010.	Nei
2008	Garasjebygget ble oppført. I den forbindelse ble også støttemurene på eiendommen oppført, samt drenering rundt garasjen etablert. Det er lagt varmekabel langs	Nei

	overvannsrør under bakken.	
2014	Gulvbord og rekkverk på terrasse i 1. etasje ble skiftet ca. dette året.	Nei
2015	Toalettet i underetasje ble pusset opp.	Nei
2017	Det ble satt inn nye vedovner. Kjøkkenet ble oppgradert.	Nei
2019	Inngangsdører i 1. etasje og underetasje ble skiftet. Himling på bad i underetasje ble skiftet, og en vannkobling ble utbedret. Det ble satt inn ny varmtvannsbereeder.	Nei
2020	Varmepumpen ble montert ca. dette året.	Nei
2023	Vannkobling på utvendig vannrør ut mot kommunalt nett ble skiftet. Det ble satt på ny stoppekran innvendig i boligen.	Nei
2024	Det ble foretatt en kjemisk rensing av takstein. Terrasser ble rensset og beiset.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	198	198	0	0	65
Garasje	71	0	71	0	0
Totalt m²	269	198	71	0	65

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	79	79	0	0	35
1. etasje	94	94	0	0	30
Loft	25	25	0	0	0
Totalt m²	198	198	0	0	65

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	38	25	13
Totalt m²	38	25	13

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	79	72	7	BRA-i: Kjellerstue, gang, toalett, bad, vaskerom, 2 soverom, vindfang.	BRA-i: Bod.
1. etasje	94	94	0	Stue, kjøkken, hall, bad, 2 soverom, toalett, loftstrapp, vindfang.	
Loft	25	25	0	BRA-i: Loftstue, soverom.	BRA-i: 2 kott (ikke målbart areal).
Totalt m²	198	191	7		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	20	0	20	0	0
1. etasje	51	0	51	0	0
Totalt m²	71	0	71	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	20	0	20		BRA-e: Bod.
1. etasje	51	0	51		BRA-e: Garasje, bod.
Totalt m²	71	0	71		

Kommentar til arealberegning

- Deler av arealet på loft er ikke målbar pga. lav takhøyde. Ikke målbar areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbar bruksareal som gir GUA (Gulvareal).
- Betongvegger med brystningshøyde i garasje er ikke medregnet som brystning. Arealet er målt frem til betongveggene, samt til bindingsverk hvor dette går ned til gulv.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Det er ikke utført noe arbeid på selve boligen.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av drenering

TG-2

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Restlevetiden er usikker.
- Ved hulltaking i bod ble det påvist et fuktnivå over faregrensen for skadeutvikling. Dette kan tyde på at dreneringen har begrenset effekt, men det bemerkes at det ble registrert plast inne i konstruksjonen som kan hindre uttørring. Fuktmålinger på gulvoverflater viser ingen vesentlige utslag på fukt. Det ble ikke registrert skader i borehullet.
- Det er kun stedvis synlig grunnmursplast over terreng. Annen grunnmursplast er ikke kontrollert da den kan ligge under bakken og/eller være dekt av snø.
- Tomten er snødekt og terrengforhold er derfor ikke kontrollert.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Nærmere kontroll av terrengforhold og grunnmursplast anbefales når det er snøfritt.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje, Gulv på grunn
Grunnmur er oppført i betong. Innvendig er grunnmur i hovedsak innkledd.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Bygget er opplyst å stå på fjell.	
Type grunnmur i kjeller	Betong

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
<p>-Grunnmur har kun mindre riss og det registreres ingen skader. Riss i murer er ikke unormalt.</p> <p>-Grunnmuren er i hovedsak kun synlig utvendig. Noe av utvendig mur er tildekt av terrasse i underetasje. Innkledde murer og mindre tilgjengelige områder utvendig er ikke kontrollert.</p>	

6.3 Kryp kjeller: Tilbygg

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av krypkjeller	TG-2
<p>Det er en krypkjeller under tilbygget. Grunnmuren har lufterventiler.</p> <p>-Krypkjelleren har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.</p> <p>TG 2 på grunn av uavklart situasjon i krypkjeller.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>-Adkomst til krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.</p>	

6.4 Støttemur: Mellom bolig og garasje

Beskrivelse	
<p>Det er oppført støttemurer i betong og naturstein mellom bolig og garasje. Rekkverk er av tre.</p>	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	TG-1

6.5 Støttemur: Under terrasse



Beskrivelse	
<p>Det er en støttemur under terrasse i 1. etasje som ligger imot støttemur av naturstein.</p>	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei

Oppsummering av støttemur	TG-2
<p>-Det registreres en skråsprekk og en liten svai i muren vertikalt som kan skyldes jordtrykk eller teilebelastning i kombinasjon med setninger. Ved sprekken er det skallet av noe puss.</p> <p>TG 2 som følge av påvist sprekke.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>-For å kartlegge om sprekken er under utvikling eller stabil må det foretas observasjon over tid. Utbedringer vurderes etter dette.</p>	

6.6 Støttemur: Ved garasje, mot veien



Pil mot gjeldende støttemur

Beskrivelse	
<p>Det er oppført støttemur av betong ved garasjen mot veien.</p>	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av støttemur	TG-IU
<p>-Underlaget på bakkenivå er ikke kontrollert på grunn av snø. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller og lignende, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>-Nærmere undersøkelser anbefales når det er snøfritt.</p>	

6.7 Rom under terreng



Type rom under terreng	Innredet
<p>Underetasjen er innredet. Gulv har laminat, furu og flis. Vegger har malt overflate, panel og malte plater. Rom ventileres med ventiler i yttervegg, spalteventil i vindu og åpning av vindu.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
<p>Det er foretatt diverse oppgradering av overflater i enkelte rom.</p>	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilt?	Ja

Oppsummering av rom under terreng	TG-2
<p>-Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i bod. Ingen skader er registrert ved hulltakingen, men det ble påvist et fuktutslag på ca. 17,5 vektprosent i treverk i vegg. Utslag over 16% gir risiko for skadeutvikling.</p> <p>-Fuktmåling på gulvoverflater viser ingen vesentlige fuktutslag.</p> <p>-Det registreres oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i vegg. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga. at denne hindrer uttørring. Det påviste fuktnivået i vegg ved borehullet kan ha oppstått som følge av dette.</p> <p>-Inne i borehullet er det ikke registrert synlige skader. Det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.</p> <p>-Kjellerstua kan kun ventileres med åpning av vindu. Det var krav om ventil i vegg eller vindu ved byggeåret.</p> <p>TG 2 på grunn av påviste forhold.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>-Det påviste fuktnivå i veggkonstruksjon gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Ved eventuelle renoveringer, påse at plast i vegg blir fjernet.</p> <p>-Klaffventil på vegg bør etableres i kjellerstue.</p>	

6.8 Balkong, terrasse, platting: Terrasse, 1. etasje



Type	Terrasse
Det er etablert en terrasse ut fra stue i 1. etasje. Terrassen er oppført i impregneret trevirke over drager og stolper ført ned til fundament. Det er etablert rekkverk av tre. Over deler av underliggende terrasse er det lagt tette stålplater. Vannet føres ut til takrenne. Det er etablert trapp av impregneret tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Oppført ca. 1990. Gulvbord og rekkverk ble skiftet ca. 2014. Terrassen ble rensset og nybeiset i 2024.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
<p>-Rekkverket måles til 92 cm, og er dermed lavere enn dagens krav på 100 cm.</p> <p>-Det er ikke etablert håndløpere til trappen.</p> <p>-Gulvet er snødekt og ikke videre vurdert.</p> <p>TG 2 på grunn av rekkverk lavere enn dagens krav.</p>	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
<p>-Krav til rekkverkshøyde ved byggeår var 90 cm. Det er ikke behov for tiltak, men for å lukke avviket må høyden være minimum 100 cm.</p> <p>-Forskriftsmessige håndløpere bør etableres på begge sider av trapp for bedre sikkerhet.</p> <p>-Nærmere undersøkelser av gulv anbefales når det er snøfritt.</p>

6.9 Balkong, terrasse, platting: Terrasse, underetasje



Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-IU
Det er etablert en terrasse i impregneret trevirke på bakkeplan i underetasje. Terrassen ble oppført i ca. 2005, og utvidet i ca. 2010. Den ble rensset og nybeiset i 2024.	
-Terrasse og bakken rundt er snødekt. Kontroll er ikke foretatt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasse når det er snøfritt.	

6.10 Vinduer og dører: Eldre vindu (før 1998) og innerdører



Dugg mellom glass indikerer punktering

Beskrivelse	
-Malte vinduer med 3-lags glass.	
-Innvendig er det malte fyllingsdører. Kottene har plassbygde tredører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er enkelte vinduer fra opprinnelig byggeår, samt enkelte vinduer datert 1988 i tilbygg.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karm, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
<p>-Vinduer med eldre glass finnes i vindfang og 1 soverom i underetasje, hall, toalett og soverom i 1. etasje, samt i loftstue. Glassene har passert 30 år og har økt risiko for punktering.</p> <p>-Det er påvist punktert glass i 1 vindu i gavli i loftstue, samt i toalettrom i 1. etasje.</p> <p>-3 innerdører i underetasje tar i karm (vindfang, bod og 1 soverom).</p> <p>-Dør mellom toalett og bad i 1. etasje har en større skjevhet mellom karm og dørbord. Dette gjør at døren ikke tetter tilfredsstillende mot karmen.</p> <p>TG 2 på grunn av påviste forhold. Ingen nevneverdig slitasje i vinduskarm. Fremstår i grei stand generelt</p>	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Punkterte glass bør skiftes, samt at det anbefales jevnlig kontroll av eldre isolerglass på grunn av risiko for at flere vindu kan punktere.
- Dører som tar i karm og/eller har skjevheter anbefales justert.

6.11 Vinduer og dører: Nyere vindu og ytterdører (etter 1998)

Beskrivelse

- Malte vinduer med 2-lags og 3-lags glass.
- Malte ytterdører med 2-lags glass.
- Malt hev/senk-skyvedør med 3-lags glass ut til terrasse i 1. etasje.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

- Alle vinduer i underetasje med unntak av 2 vindu er skiftet. Utskiftede vindu er datert 2008.
- Hev/senk-døren ut til terrasse er fra 1998.
- Det er glass fra 2002 og 1998 i det store stuevinduet i 1. etasje. Karmen er vurdert å være original.
- I soverom på loft er det vinduer fra 2005 og 2019.
- Baderomsvindu er datert 2005.
- De fleste vinduene i 1. etasje er datert 2005 og 2008.
- Ytterdørene er fra 2019 (begge vindfang).

Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader? Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? Nei

Oppsummering av vinduer og dører TG-1

- Ytterdører og nyere vindu fremstår i god stand.

6.12 Yttervegger

Type fasade Liggende kledning

Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk. Fasader er kledd med liggende panel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

- Det ble oppført et tilbygg i ca. 1990.
- Kledning på sørvegg i 1. etasje ble skiftet i 2002.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen? Ja

Er det manglende musetting i nedkant av kledning/plater? Nei

Oppsummering av yttervegger TG-2

- Tette lekter bak kledning gjør at luftingen blir begrenset. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inn driv av nedbør og kondensering.

TG 2 på grunn av dette. Ikke registrert skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- I dag er det ikke behov for tiltak, men det gjøres oppmerksom på forholdet. Tilleggisolering kan medføre et behov for bedre lufting.

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging): Åpen himling

Type loft Innredet loft (lukket konstruksjon)

Det er åpen himling i boligen. Konstruksjonen vurderes å være en isolert sperrekonstruksjon.

Er loftet innredet etter byggeår? Nei

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

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

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen? Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) TG-1

- Inne på det ene kottet i loftsetasjen er det noen skjolder i takplate. Forholdet vurderes ikke vesentlig. Det er tørt og fint her, og det er god kontroll på dampsperre i himling.

6.14 Renner og nedløp



Type	Metall
Renner og nedløp er utført i metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er enkelte deler som er skiftet/etablert etter opprinnelig byggeår. I hovedsak er renner og nedløp fra respektive oppføringsår på opprinnelig del og tilbygg.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp **TG-2**

-Eldre nedløp fremstår med deformasjoner som følge av frostspreng.
 -Det mangler takrenne og nedløp over karnappet (utbygget i kjøkken). Dette kan medføre en unødvendig fuktpåkjenning på ytterveggen.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Nedløpene er ikke funksjonstestet av undertegnede. Nærmere undersøkelser anbefales. Ved utettheter bør nedløp skiftes.
 -Manglende renne/nedløp over karnapp anbefales etablert.



6.15 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon	Saltak
Taket har saltaksform, og vurderes oppført som sperretak.	
Inspisert fra	Annet, Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig lufttet?	Ja

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-2**

-Luftingen er begrenset på grunn av at raften er lagt tett med panel. Noe luft vil komme inn under taksteinen, men det vil ofte legge seg snø nederst på taket, som kan blokkere åpningene.

TG 2 på grunn av begrenset ventilering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Ventilering bør utbedres i raft.

6.16 Taktekking



Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken, Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Taktekking er fra respektive oppføringsår (1981 og 1990). -I 2024 ble taket kjemisk renset for mose og sopp.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Tekking er inspisert fra bakkenivå og takstige.

-Taktekking er fra respektive oppføringsår. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
 -Det registreres noe rust i nedre del av pipebeslag, ned mot tak.

TG 2 på grunn av påviste forhold. Tekkingen er ikke inspisert på grunn av snø, og er kun vurdert ut fra alder og rust på pipebeslag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Nærmere inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.
 -Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
 -Det anbefales å utbedre rust i pipebeslaget for å forlenge levetiden til beslaget.

6.17 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1
Det er etablert takstiger i stål.	

6.18 Etasjeskille og gulv på grunn: 1. etasje og loftsetasje



Referansenivå laser = 4 cm. Viser høydeforskjell på ca. 16 mm i stue i 1. etasje.



Referansenivå laser = 4 cm. Viser høydeforskjell på ca. 17 mm i loftstue.

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Etasjeskillere er av trebjelkelag.	
Måling i 1. etasje: Det ble målt med laser i stue og hall. I stue er det påvist en total høydeforskjell på ca. 16 mm.	
Måling på loft: Det ble målt med laser i loftstue, og påvist en total høydeforskjell på ca. 17 mm.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-2	
-Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totale avvik i 1. etasje og loft mellom 15 og 30 mm. Avvikene måles til ca. 16 mm i stue i 1. etasje, og ca. 17 mm i loftstue. -Det er stedvis knirk i gulv i 1. etasje. Dette kan foreligge mellom gulvlagene, da det er et tregulv ned mot bjelkelag.	
TG 2 på grunn av påviste forhold. Det er ikke registrert svikt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp og knirk utbedres. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.	



Type pipe	Element
Isolert sotluke er plassert i stue.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er vedovner i kjellerstue i underetasje, samt stue i 1. etasje.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein TG-2	
-Det er rust i beslag rundt pipa.	
TG 2 som følge av dette. Det er ikke registrert andre negative forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det anbefales å utbedre rust i pipebeslaget for å forlenge levetiden til beslaget.	

6.19 Etasjeskille og gulv på grunn: Underetasje

Type	Betongdekke
I underetasje er det støpt gulv. Boden i underetasjen har trekonstruksjon.	
Det ble målt med laser i kjellerstue og arbeidsrom uten å påvise vesentlig måleavvik opp mot forskrift.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1	

6.20 Ildsted/Skorstein

6.21 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning TG-1	
Innredning fra 2017 med profilerte fronter. Benkeplaten er med laminat og har nedfelt oppvaskkum i stål.	
-Det registreres antydning til litt svelling oppunder benkeplate foran vask og oppvaskmaskin. En ekstra fuktbeskyttelse med silikon e.l. anbefales påført for å unngå større skader.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

6.22 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke framlagt noen kommunalpakke og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Det er ikke fremlagt kommunalpakke. Eventuelle brukstillatelser er ikke kontrollert.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er etablert røykvarsling og 6 kg brannslukningsapparat.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.23 Toalettrom: Underetasje

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Toalettrom med laminat på gulv og folierte plater på vegger. Takess i himling. Panelovn. Utstyrt med wc og servant. Rommet ble oppgradert i 2015.

-Toalettrommet har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Naturlig avtrekk vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.
-Rommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Mekanisk avtrekk og tilluft bør etableres for optimal ventilering.

6.24 Toalettrom: 1. etasje

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Det er naturlig ventilering. Spalteventil i vindu i kombinasjon med avtrekk gjennom tak fungerer som tilluft til rommet.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Toalettrom med flis på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med wc. Rommet ble oppgradert i 2000.

-Toalettrommet har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Naturlig avtrekk vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Mekanisk avtrekk bør etableres for optimal ventilering.

6.25 Trapp: Ned til underetasje



Beskrivelse	
Malt tretrapp med åpne trinn. Det er håndløper på begge sider og rekkverk av tre.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-2
-Åpninger mellom trinn er over 10 cm, og utgjør en risiko for små barn og dyr.	
TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpninger ikke overstiger 10 cm.	

6.26 Trapp: Loftstrapp



Beskrivelse	
Det er etablert en lukket tretrapp opp til loft. Håndløper er delvis etablert på 1 side i trappeløpet. Det er rekkverk laget av hyller i tre.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-2
-Håndløpere er kun delvis etablert. Det er krav til håndløper på begge sider i hele trappeløpet iht. dagens forskrift.	
-Rekkverket består av hyller. Hyllene har åpninger større enn 10 cm.	
TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Håndløpere bør etableres på begge sider i hele trappeløpet for bedre sikkerhet.	
-Det anbefales å enten utbedre dagens rekkverkløsning, eller eventuelt tilordne en annen type rekkverk etter forskrift. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.	



6.27 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlig avløpsrør er av plast. Stakeluke er plassert i bad i underetasje. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp. Det er opplyst om offentlig avløp.	

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Anlegget er i hovedsak fra byggeår. -På bad i 1. etasje ble det lagt nye rør og sluk i 2000.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
-Usikkert om kloakklufting er ført over tak. Noe usikkerhet rundt det som er ført opp i innkassing på loft.	
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avløpsledninger.	
TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Lufteanordning bør undersøkes nærmere. Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak.	
-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.	

6.28 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Synlige rør er av kobber og plast (som rør i rør). Stoppekran er plassert på bad i underetasje. Det er opplyst om offentlig vann.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Vannrør inn til bad i 1. etasje er fra 2000. -Det ble utbedret og flyttet på en vannkobling etter en frostskaide som førte til skade på himling på badet i underetasjen i 2019. -Det ble skiftet en kobling på utvendig vannledning mot kommunalt nett, samt montert en ny stoppekran innvendig i boligen i 2023.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2
<p>-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledninger.</p> <p>TG 2 på grunn av alder.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.</p>	

6.29 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-1
<p>-Det er delvis skjult elanlegg i boligen. Sikringsskapet er plassert i gang i underetasjen.</p> <p>-Den 27-11-2024 ble det utført et eltilsyn. Saken er bekreftet avsluttet av Røros E-verk Nett AS den 13-01-2025. Avvikene som ble lukket opplyses å være en jordfeil i 1. etasje, samt at det manglet en informasjonsslapp i sikringsskapet.</p> <p>TG 1 er satt med bakgrunn i avsluttet tilsynssak. Denne er gyldig i 5 år fra utført tilsyn.</p>	

6.30 Varmesentral



Oppsamling av is utvendig

Type anlegg	Varmepumpe
Det er montert varmepumpe i stue i 1. etasje.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Dagens pumpe ble montert ny i ca. 2020.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er fremlagt dokumentasjon av Erwin Brouwer på gjennomført service 31-01-2022.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-2
<p>-Det er ikke gjennomført service innen siste 2 år.</p> <p>-Det samler seg en del is på terrassen under utvendig del av varmepumpa. En slik mengde is kan medføre skader på bygningsdeler over tid.</p> <p>TG 2 på grunn av påviste forhold.</p>	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
<p>-For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke foretas ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper, da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.</p> <p>-Det anbefales å etablere løsning for å lede vann fra utvendig del bort fra bygningen.</p>

6.31 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad i underetasje	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ca. 2019	
Størrelse	
Ca. 200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Berederen er på ca. 200 liter og er plassert på gulv i bad i underetasje. Det er avrenning til sluk i rommet.	

6.32 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg, spalteventiler i vindu og åpning av vindu.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
<ul style="list-style-type: none"> -Kjellerstue kan kun ventileres med åpning av vindu. Det var krav om ventil i vegg eller vindu ved byggeåret. -Kjøkken har ingen tilførsel av friskluft, og er kun ventileret av avtrekksviften. -Kun 1 vindu i stue i 1. etasje har spalteventil i vindu, og vurderes for lite iht. bruksbelastning. Selger opplyser at det ikke har vært registrert noen problemer med ventileringen i boligen. 	
TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert i stue, kjøkken og kjellerstue.	

6.33 Våtrom: Bad, underetasje



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv. Malte plater og malt mur på vegger. I himling er det takess.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Himlingen i rommet ble skiftet etter en frostskaide på et skjult vannrør som ikke var nedtappet. Arbeidet ble utført i 2019. Det ble også pusset opp overflater på vegger, og satt inn nytt servantskap og oppbevaringsskap. Resterende deler av rommet er fra byggeår.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluket?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
<ul style="list-style-type: none"> -Utførelsen i rommet i kombinasjon med alder gir mistanke om at det ikke er anvendt membran, da dette ikke kan registreres tegn på dette over ferdig gulv, og at det er anvendt gulvlister i rommet. -Gulvet har godt fall til sluk, men det er ikke registrert tettesjikt minimum 25 mm over ferdig gulv i kantene og mot dør. Lekkasjevann vurderes å ledes til sluket på grunn av godt fallforhold. -En større andel flis har bom (hulrom under og/eller har løsnet fra underlaget). Flisene henger sammen i fuger. 	
TG 2 på grunn av påviste forhold.	



Anbefalte tiltak overflater	
<ul style="list-style-type: none"> -Nærmere undersøkelser av eventuelle tettesjikt opp ved vegger anbefales. -Med henvisning til alder, utførelse og påviste avvik kan det være hensiktsmessig med en renovering av gulv og vegger. -Jevnlige undersøkelser av overflater og forsiktig bruk anbefales frem til en eventuell renovering. Det må fortsatt benyttes dusjkabinett i rommet. 	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
<ul style="list-style-type: none"> -Det er en del flislim i sluket som hindrer undertegnede å kontrollere utførelsen av eventuell membran/klemring. -Utførelsen i kombinasjon med alder gir mistanke om at det ikke er anvendt membran, da dette ikke kan registreres tegn på dette over ferdig gulv, og at det er anvendt gulvlister i rommet. -Sluk og eventuelt tettesjikt har nådd en høy alder. Det er usikker restlevetid og økt risiko for skader. 	
TG 2 på grunn av påviste forhold.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
<ul style="list-style-type: none"> -Med henvisning til alder, utførelse og påviste avvik kan det være hensiktsmessig med en utskifting av sluk og tettesjikt. -Nærmere undersøkelser av eventuelle tettesjikt opp ved vegger anbefales. 	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servant i innredning, dusjkabinett og oppbevaringsskap.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Rommet har naturlig avtrekk og tilluft ved dørterskel.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.	
TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
-Mekanisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.	

Fuktmåling

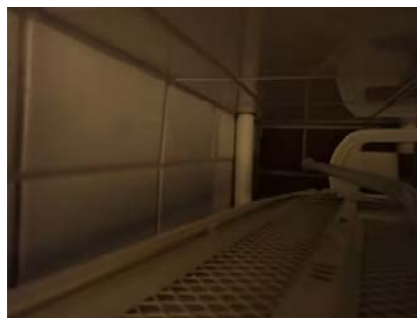
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
-Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende gang. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.34 Våtrom: Vaskerom, underetasje



Utførelse av avløp.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av våtrom	TG-3
------------------------	------

Flis på gulv. På vegger er det flis og malte plater. I himling er det takess. Av utstyr er det skyllekum i stål, innredningsbenk og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

-Rommet mangler sluk og tilfredsstillende dermed ikke krav til våtrom. Avløp er ført i rør inn til avløp på badet.
-Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke er et rom som er påvirket av vann på samme måte som et bad, og at den mest gjeldende våtsonen ligger etablert mot badet.

TG 3 er satt på grunn av en kombinasjon av alder på overflater og eventuelle tettesjikt på vaskerommet, samt manglende sluk.

Anbefalte tiltak

-Rommet må brukes med forsiktighet frem til en eventuell renovering. Alle forhold med overflater, tettesjikt og sluk må dokumenteres.

Utbedringskostnader	150 000 - 300 000
----------------------------	--------------------------

6.35 Våtrom: Bad, 1. etasje



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg. I himling er det takess.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

-Badet opplyses å være renoveret i ca. 2000.
-Servantskap og oppbevaringskap er skiftet i nyere tid.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? Ja

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

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
----------------------------	------

-Det vurderes godt fall mot slukene i rommet, men det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør mot toalettrom (under flis), og topp slukrist ved badekaret. Det bør være minimum 25 mm høydeforskjell, og denne måles til ca. 5 mm.

-Det er bom i flere gulvflis (hulrom under), med fare for at flis kan løse eller sprekke. Ved befaringen er det ikke påvist løse flis eller skader i fuger, men det gjøres oppmerksom på forholdet.

-Inngangsdør ved dusj er plassert i våtsonen, og det er usikker utførelse ut mot døren med tanke på tetthet. Vann kan transporteres i limlaget bak flis og inn i døråpningen. Våtsonen går 1 meter sideveis utenfor dusjdørene.

-Ved avtrekksventil i tak registreres noe svelling, som tegn på kondensering fra ventilasjonskanalen. Eventuelt kan det forekomme inndriv av nedbør over tak.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater

-Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

-Jevnlig kontroll av overflater anbefales med tanke på risiko for at flis kan løse eller sprekke.

-Det anbefales jevnlig kontroll av overflater mot dør. For å lukke avviket må det dokumenteres tilfredsstillende tetting av membranen ved døren.

-Nærmere undersøkelser av ventilasjonskanal anbefales. Utbedring av takplater må også til for å lukke avviket. Kanalen kan eventuelt åpnes på loft der den er kasset inn.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

-Det registreres membran ved rørføringer i gulv, men tetting med mansjett/membran rundt rør bør være avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk- og membranløsningen.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

-Det anbefales å påføre silikon rundt rør for bedre sikkerhet. Dette må foretas med jevne mellomrom siden silikon erfaringsmessig krymper over tid.
-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert innfellbare dusjdører, servant i innredning, oppbevaringsskap og badekar.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

-Det er antydning til litt svelling i nedre del av sidefront på servantskapet mot badekaret. En ekstra fuktsikring med silikon e.l. anbefales påført i overgang i nedre del.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Rommet har naturlig ventilering. Det er tilluft ved dørterskel mot gang.	

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

-Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak ventilasjon

-Mekanisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

-Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.36 Øvrig: Trapp ved inngangsparti, 1. etasje

Beskrivelse

Utenfor inngangsdør er det etablert trapp med repos. Trappen er av nyere årgang. Den ble renset og nybeiset i 2024.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

-Det er ikke etablert håndløpere til trappen.

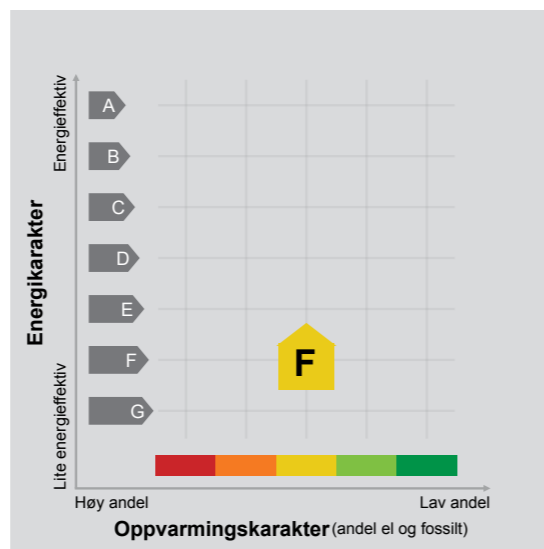
TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Forskriftsmessige håndløpere bør etableres på begge sider av trapp for bedre sikkerhet.

6.37 Øvrig: Overflater

Adresse	Bersvensåsen 27
Postnummer	7374
Sted	RØROS
Kommunenavn	Røros
Gårdsnummer	59
Bruksnummer	40
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	184138107
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-76006
Dato	05.02.2025
Innmeldt av	SNORRE KOLSTAD



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

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

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

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

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

Målt energibruk 24 491 kWh pr. år

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

23 546 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	713 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Redusér innnetemperaturen
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1981
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	198
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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/>.

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

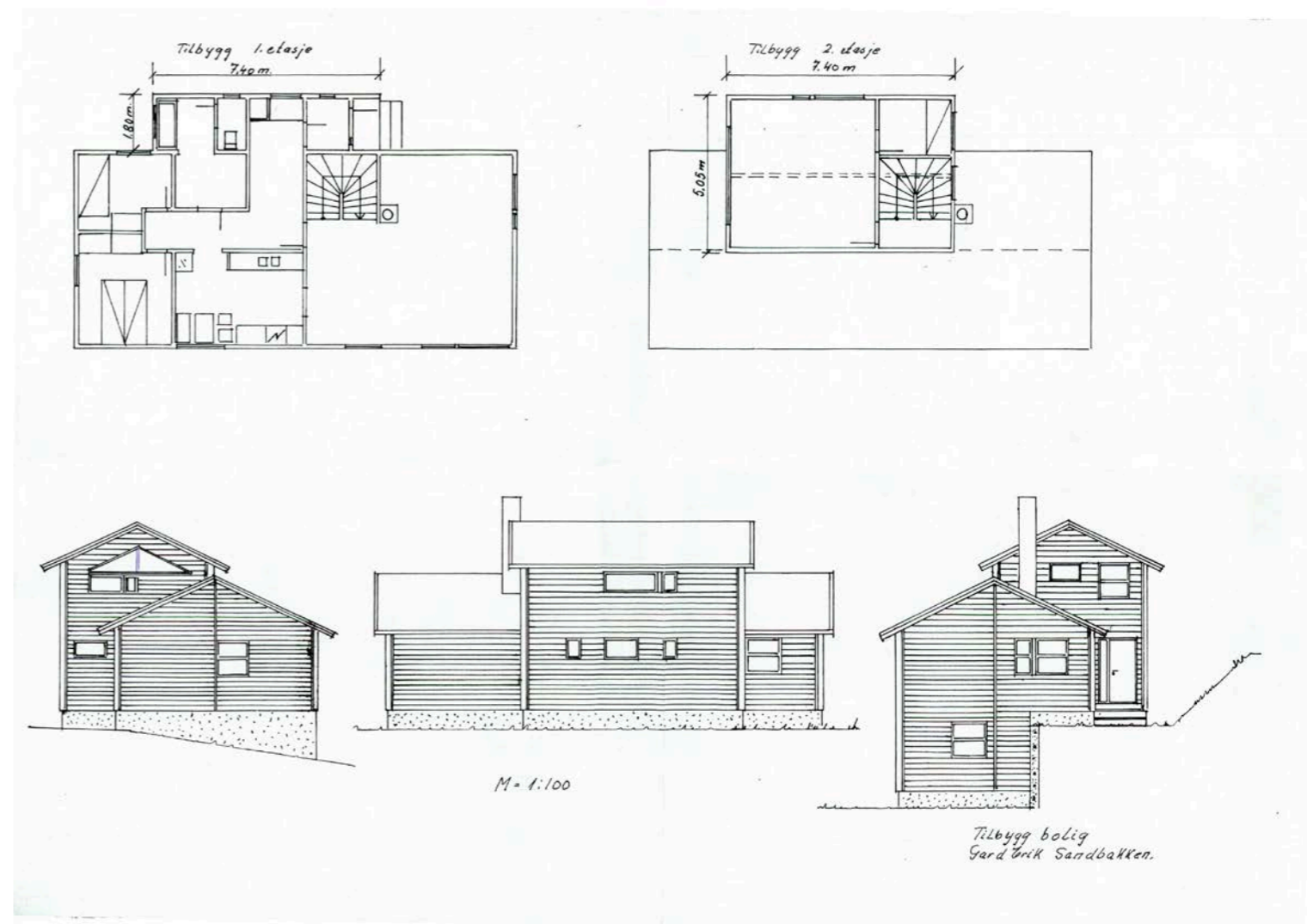
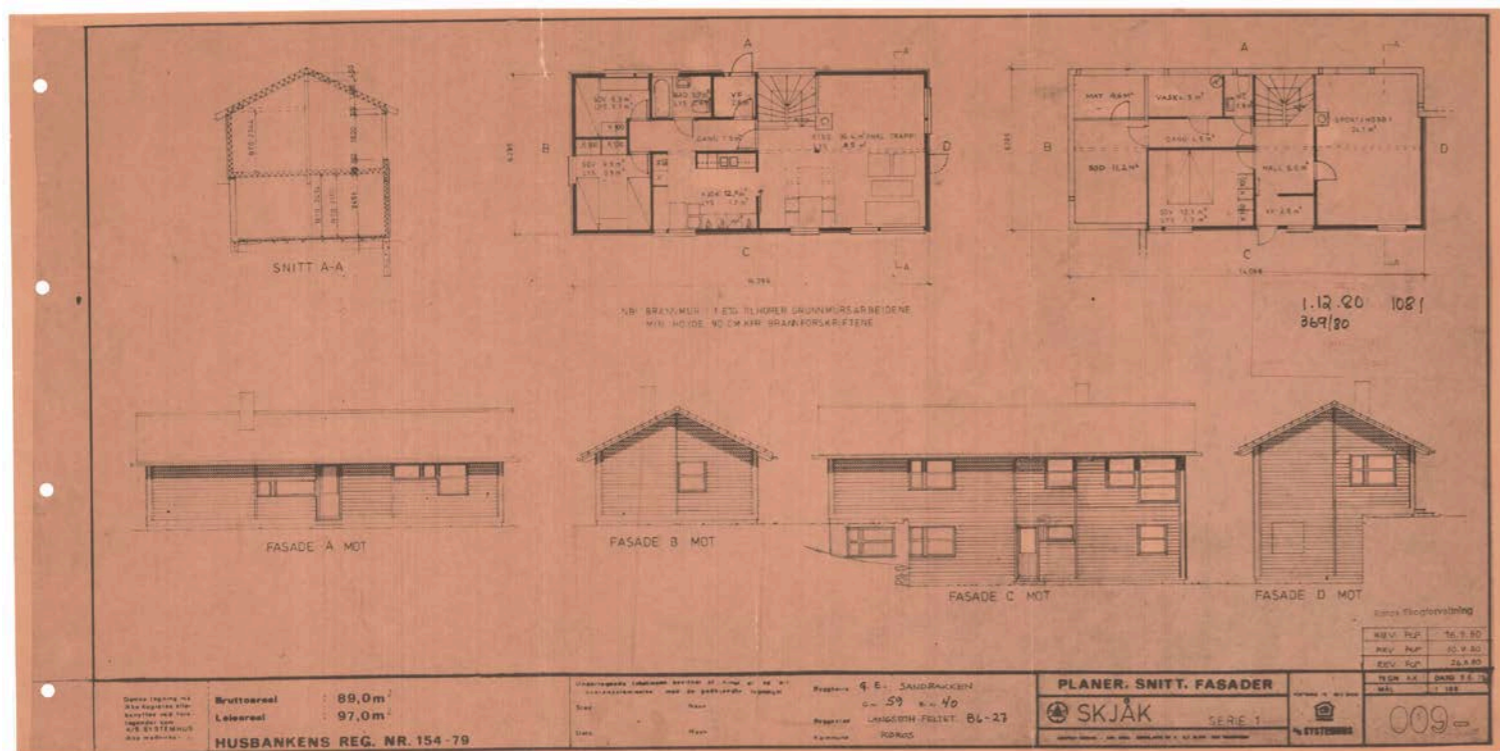
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

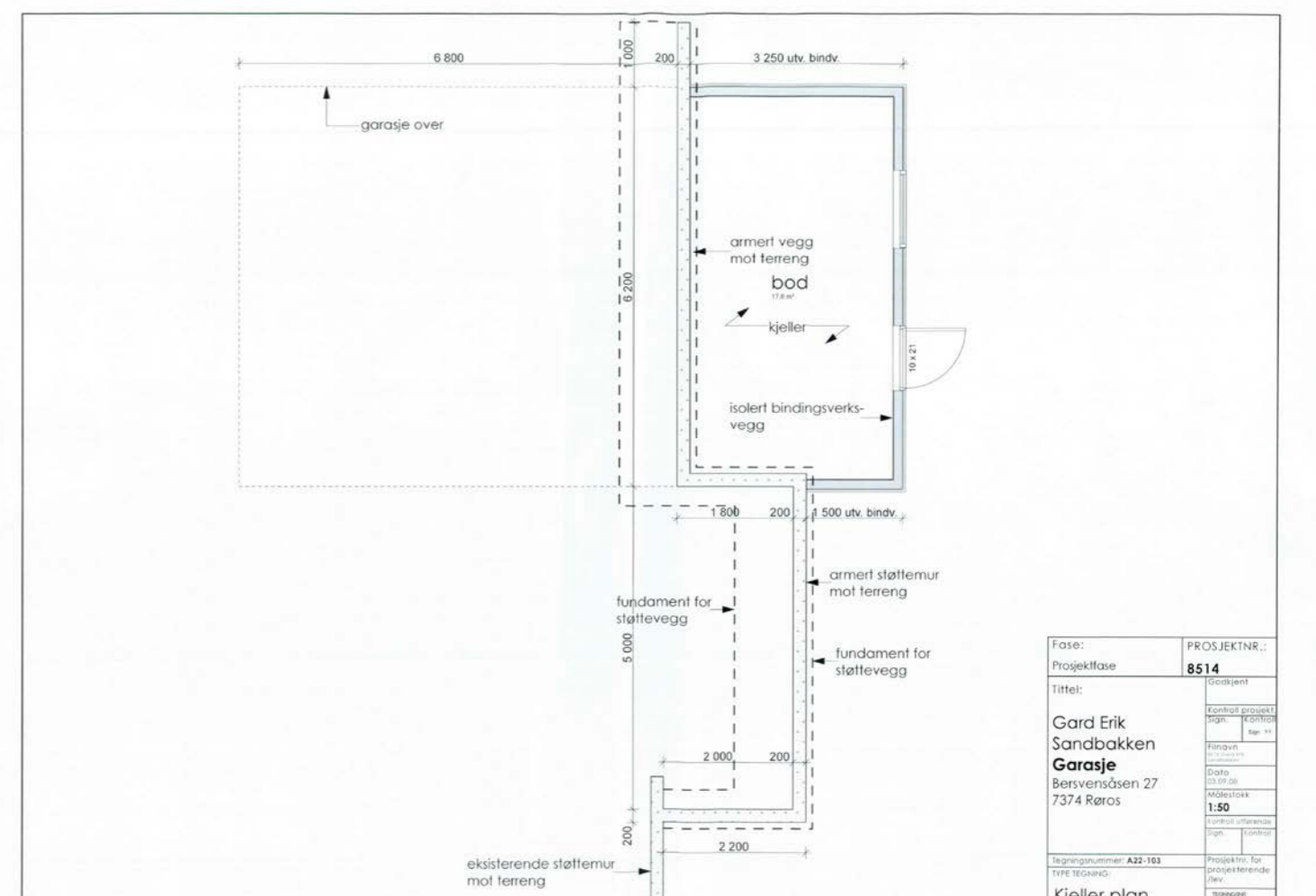
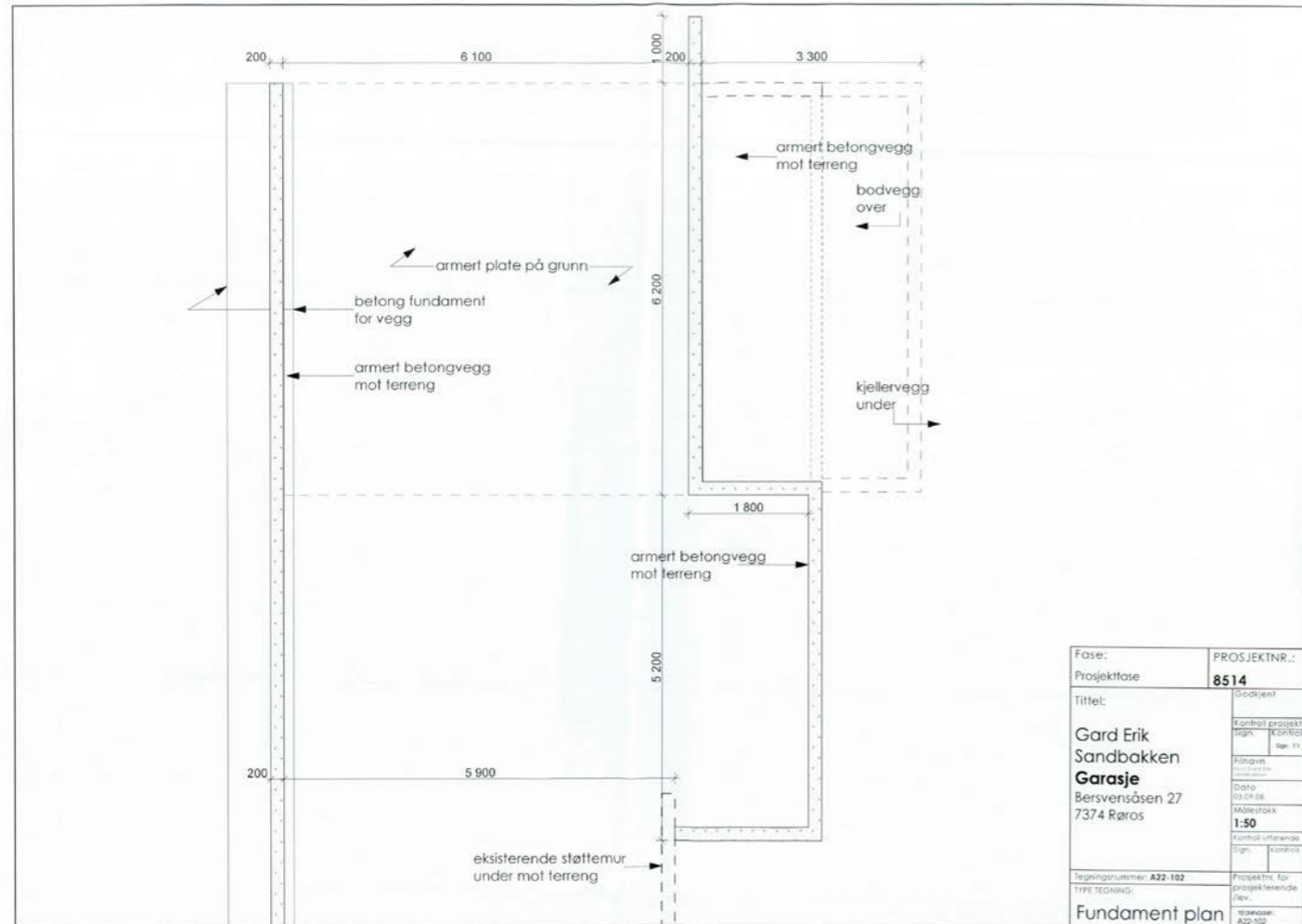
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

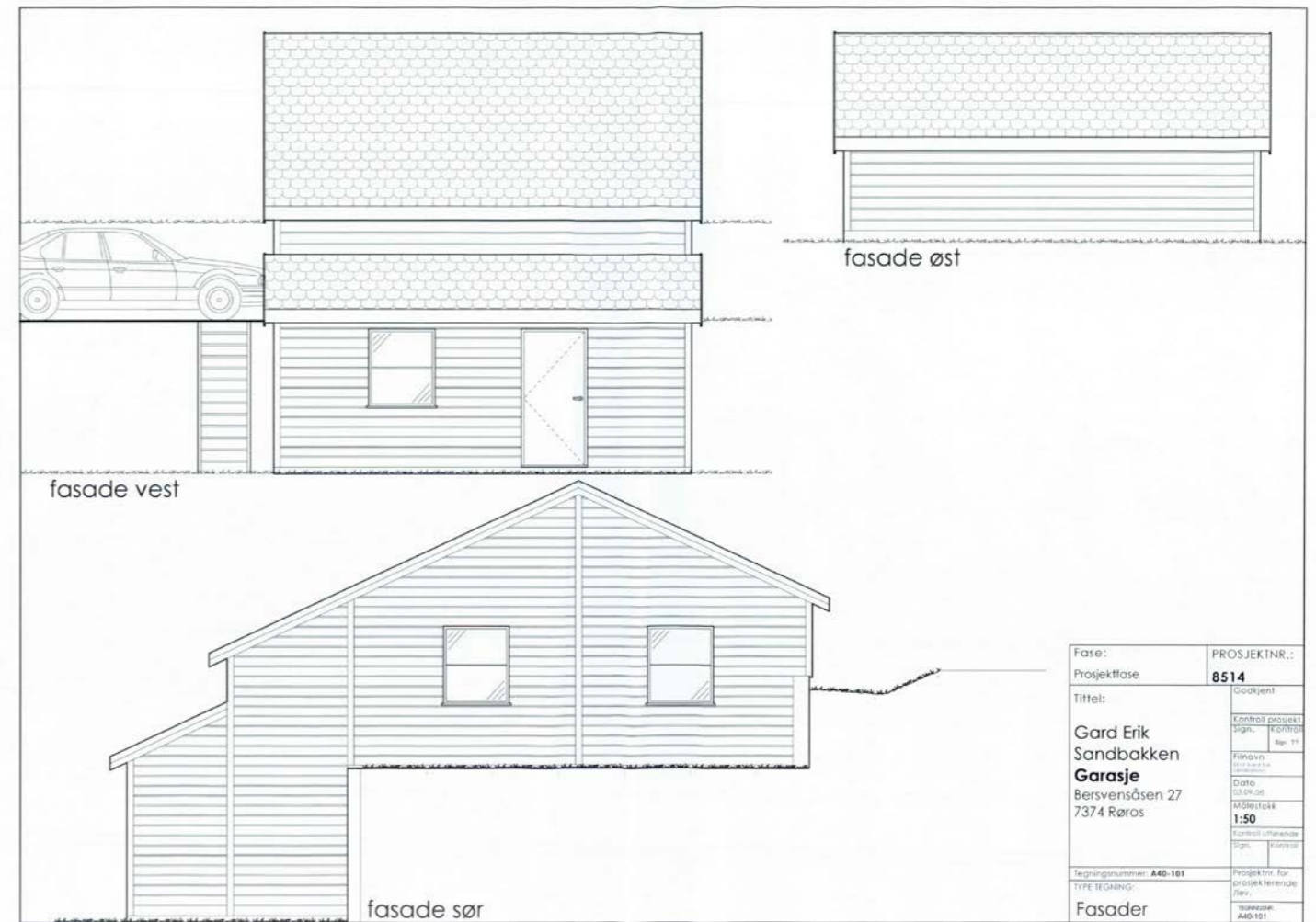
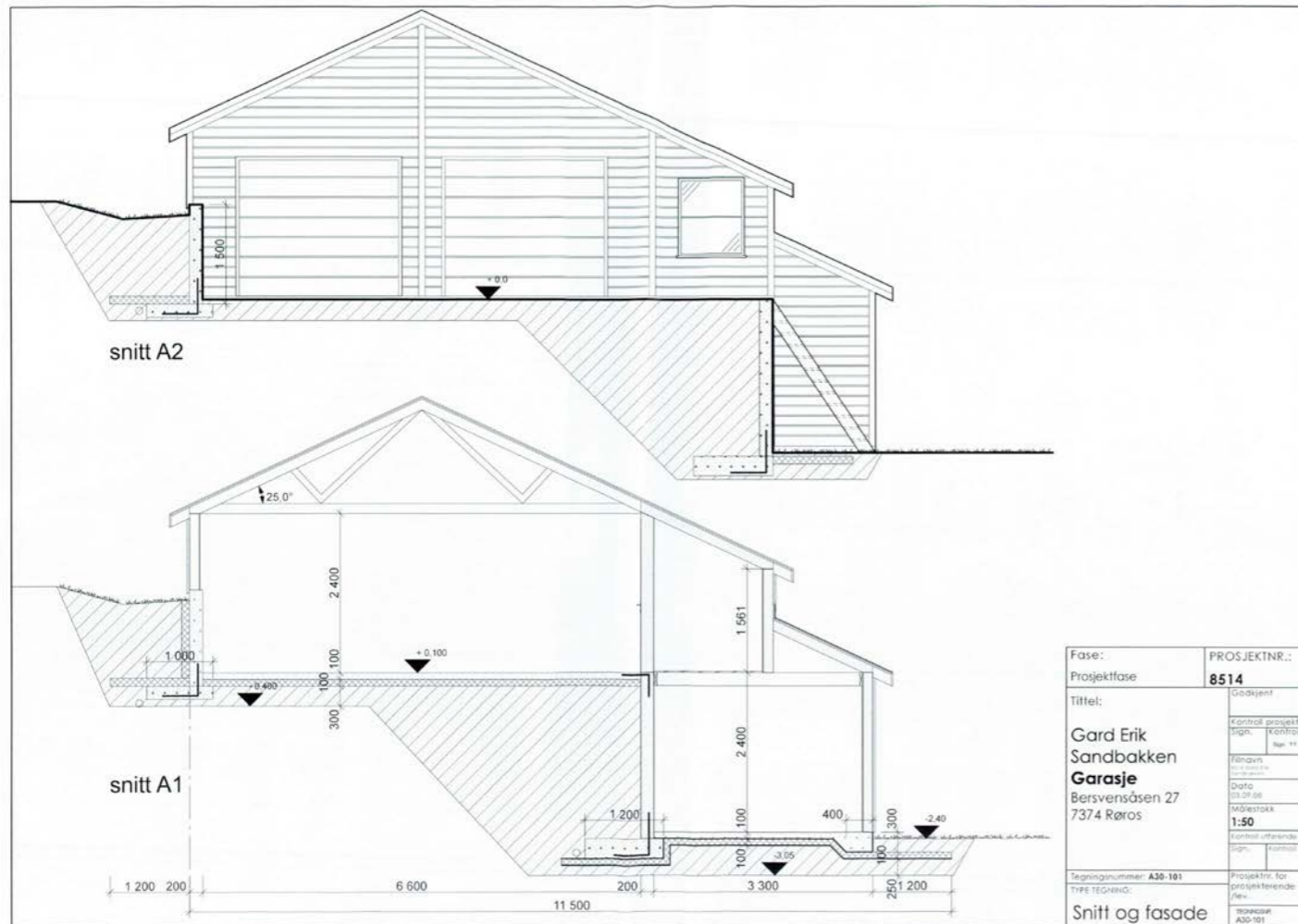
Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

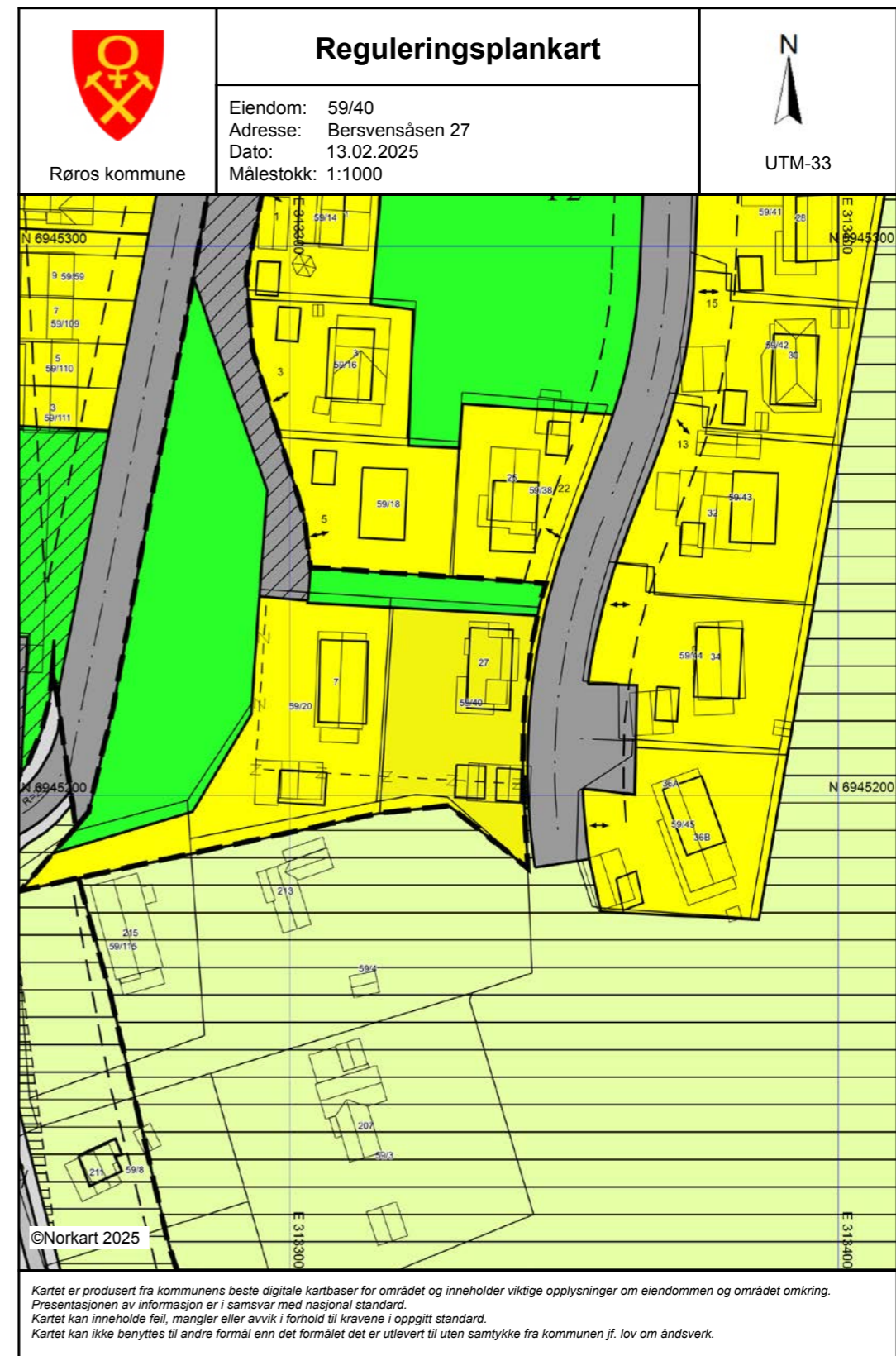
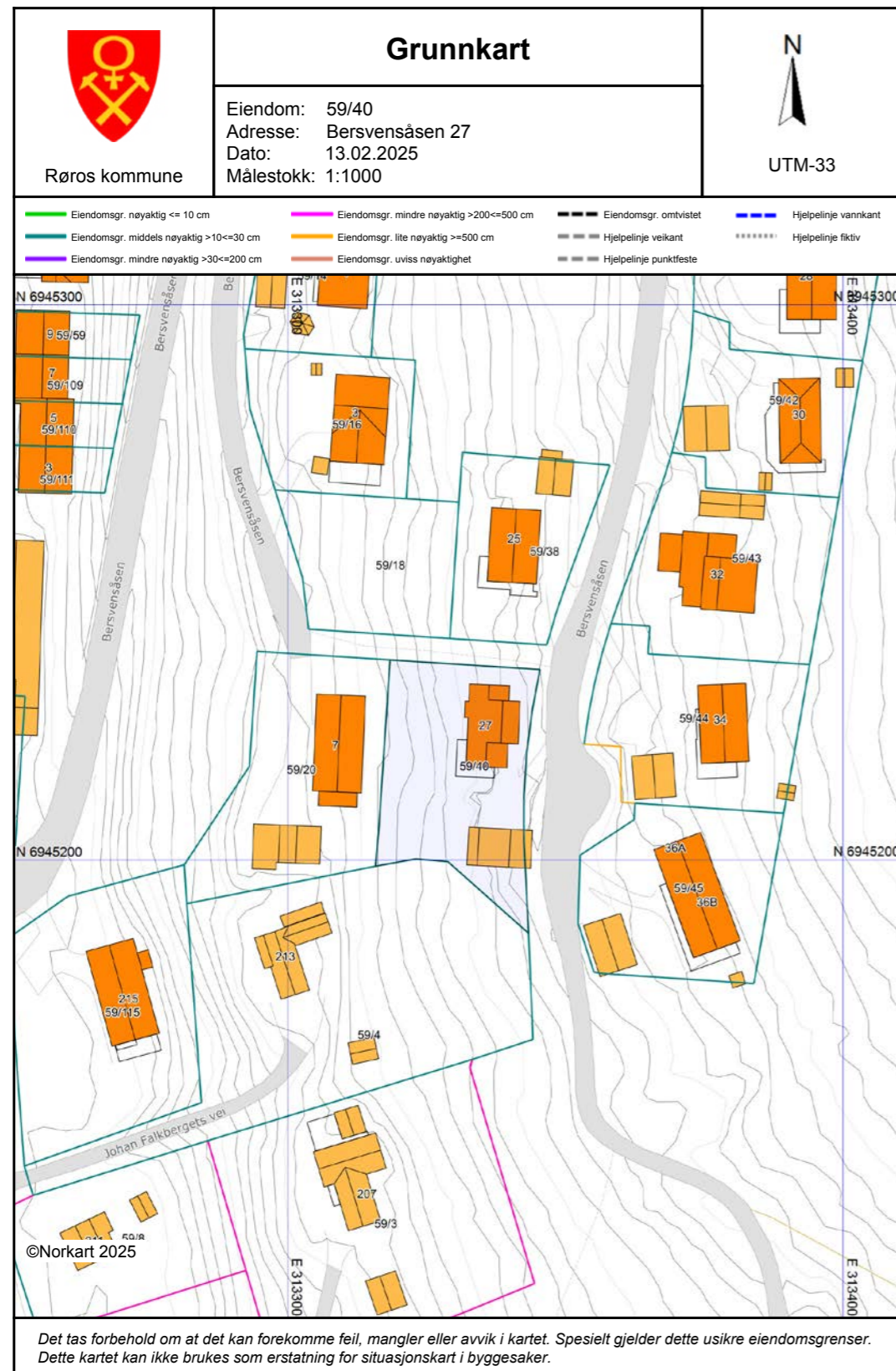
Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

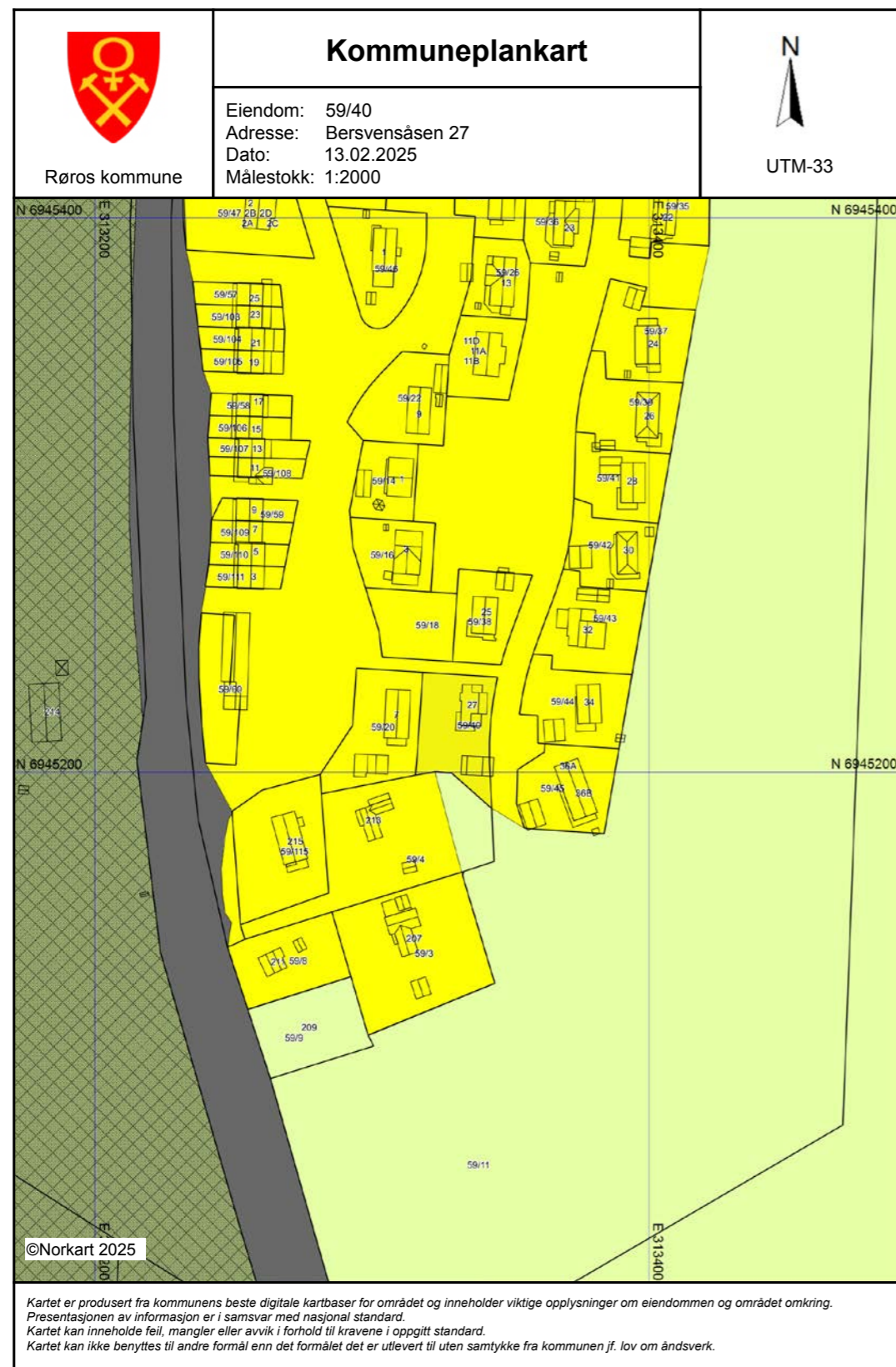
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



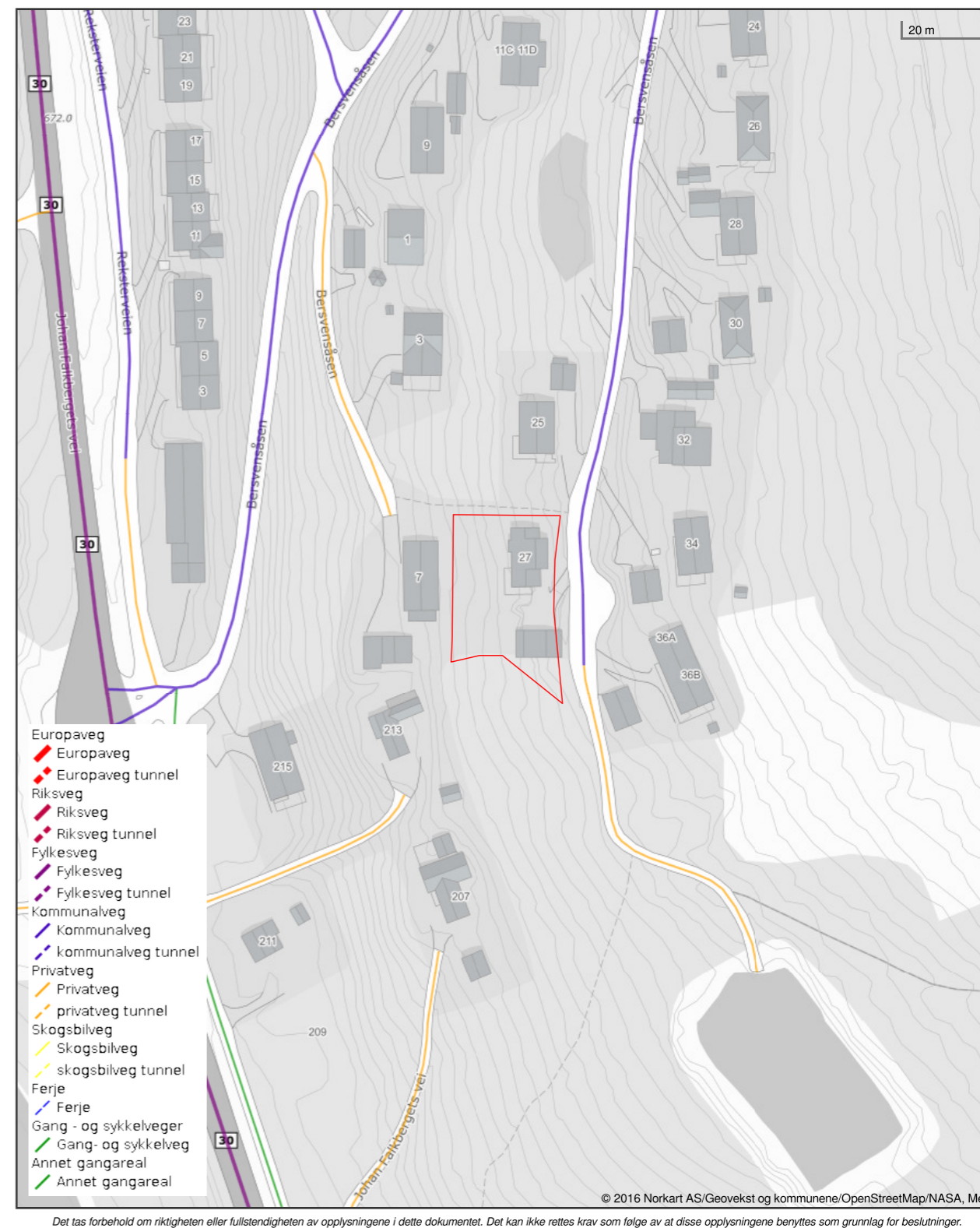








Vegstatuskart for eiendom 5025 - 59/40//



Kommune
1640
RØROS

MÅLEBREV uten grensejustering
med grensejustering
J.nr. 3/90
Målebrev nr.
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	59	40	
	Bruksnavn/adresse Bersvensåsen 27		
Areal	1014.4		

Dagbokstempel
30.07.90

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	08.05.1990
Rekvirent	Gard Erik Sandbakken
Bestyrer	Øyvind Ødegård
Forretning	Kartforretning over gnr.59 bnr.40 med justering av grensen mot gnr.59 bnr.11 slik at 59/40 avstår 124.7 m ² og mottar 207.3 m ² fra 59/11. Ved forretningen møtte gard Erik og Anne G.Sandbakken og G.Stenmo for Roros kommune

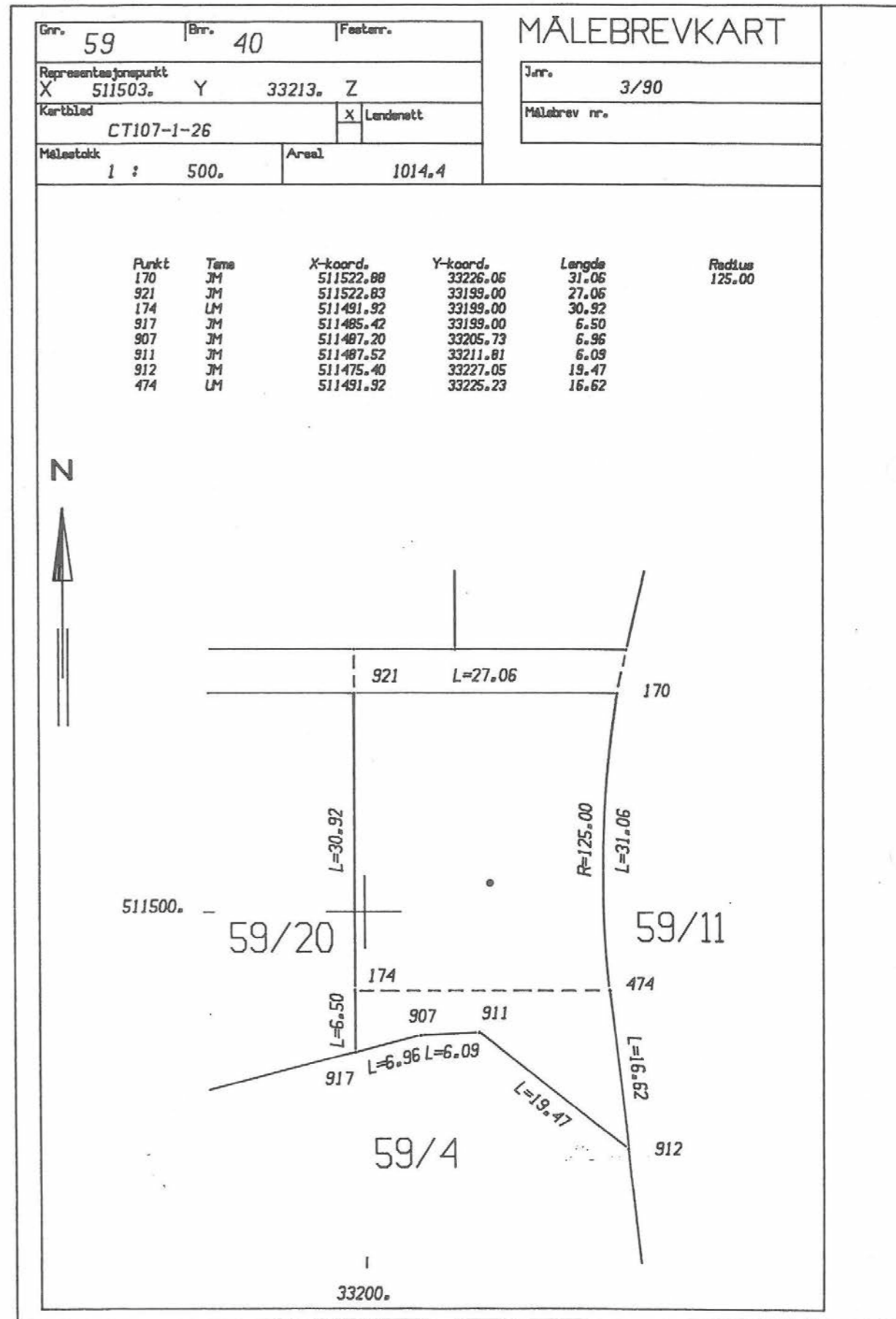
Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Roros	04/07-1990	<i>Magne Fjærn</i> Magne Fjærn	<i>Øyvind Ødegård</i> Øyvind Ødegård

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)



§ 1

Det regulerte områdets avgrensning er på planen vist med en begrensningsslinje. Innenfor denne begrensningsslinjen bør bebyggelsen plasseres som vist, og møneretningen bør være som vist på planen. Møneretningen regnes i husets lengderetning.

§ 2

Areal for småhusbebyggelse.

- a) Frittliggende bolighus skal oppføres i 1 etasje med sokkel-etasje. Sokkeletasjen kan innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Unntatt for kravet om sokkeletasje er de tre vestlige boligene i felt B 11, eller nærmere bestemt eiendommene gate 1 nr. 6, 8 og 10. Disse skal oppføres i 1 etasje.

For all bebyggelse gjelder at gesims- og sokkelhøyde skal fastsettes av bygningsrådet.

- b) For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil.

På grunn av områdets topografi er hovedregelen at garasjer skal være frittstående. Bygningsrådet kan, når forholdene ligger til rette for det, tillate at garasje bygges og innredes i - eller i forbindelse med sokkel, eller som tillegg til bolighuset. Bygningsrådet skal påse at garasjer tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

§ 3

Areal for rekkehusbebyggelse.

- a) Rekkehusene i område B 10 skal oppføres i 1 etasje med sokkel.
- b) Garasjer og parkeringsplasser for denne bebyggelsen er vist på planen og skal utføres som fellesanlegg.



- c) Bebyggelsen skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.
- d) Før behandling i bygningsrådet, kan rådet forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for alle de 12 rekkehusleilighetene og det tilliggende felles grøntarealet F 3. Denne planen skal vise områdets utnyttelse i detalj, med nødvendige koter på murer og ferdig behandlet terreng. Planen skal også vise avkjørsler, lekeplasser, tørkestativ og plassering av søppelspann.
- e) Det tilliggende felles grøntareal F 3 skal disponeres og vedlikeholdes av beboerne i rekkehusene. Plassering av lekeplasser, gangveger og stier skal vises på bebyggelsesplanen nevnt under pkt. § 3 d.

§ 4

Friområder.

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, f.eks. barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

§ 5

Fellesbestemmelser.

- a) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet. Til hjelp i denne vurderingen kan rådet la utarbeide et veiledende forslag til fargesetting av alle bygninger innenfor reguleringsplanens område.



- b) Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.
- c) Gjerders utførelse, høyde og fargesetting skal godkjennes av bygningsrådet.
- d) Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.
- e) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.
- f) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
- g) Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Røros kommune.

§ 6

Midlertidig reguleringsbestemmelse.

Når reguleringsplanen med bestemmelser er stadfestet, skal i medhold av bygningslovens § 31, nr. 3 følgende midlertidig reguleringsbestemmelse gjelde i 10 år: Grunn som i planen er regulert til bebyggelse, kan ikke bebygges før kommunikasjons-, vannforsynings-, kloakk- og elektrisitetsforholdene etter bygningsrådets vurdering er tilfredsstillende.



Røros kommune

Adresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS

Telefon: 72 41 94 00

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Røros kommune

Kommunenr.	5025	Gårdsnr.	59	Bruksnr.	40	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bersvensåsen 27, 7374 RØROS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	5 512,52 kr
Eiendomsskatt	10 012,00 kr
Feiing	569,50 kr
Renovasjon	4 994,00 kr
Vann	4 111,84 kr
Sum	25 199,86 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig	2492700 0/00	4,00 kr	1/1	0 %	9 971,00 kr	2 492,50 kr
Feie- og tilsynsavgift	1 pipe	536,00 kr	1/1	0 %	536,00 kr	134,00 kr
Boligrenovasjon - standardabonnement	1 pr.år	5 493,40 kr	1/1	0 %	5 493,40 kr	1 373,35 kr
Vannavgift Bolig	150 m3	16,34 kr	1/1	0 %	2 450,63 kr	612,65 kr
Abonnementsgebyr vann	1 stk	1 113,00 kr	1/1	0 %	1 113,00 kr	278,25 kr
Avløpsavgift bolig	150 m3	26,70 kr	1/1	0 %	4 005,00 kr	1 001,25 kr
Abonnementsgebyr avløp	1 stk	1 282,00 kr	1/1	0 %	1 282,00 kr	320,50 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
				Sum	24 851,03 kr	6 212,50 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER:

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

Nabolagsprofil

Bersvensåsen 27 - Nabolaget Sjøbakken/Kjerkegårdshagan/Langsetfeltet - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

🚗 Bersvendåsen Linje 440, 543	10 min 🚶 0.7 km
🚗 Røros stasjon Linje R60	4 min 🚶 2.6 km
✈️ Røros lufthavn	7 min 🚶

Skoler

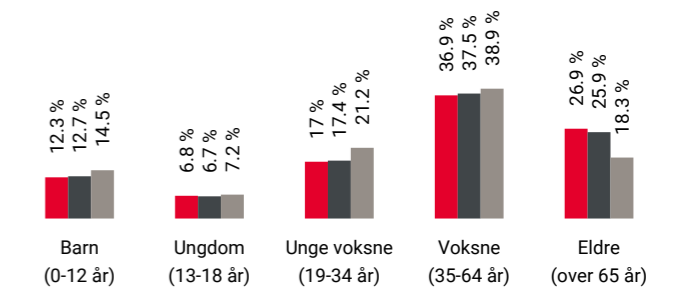
Røros skole (1-10 kl.) 512 elever, 35 klasser	5 min 🚶 2.8 km
Røros videregående skole 300 elever	5 min 🚶 2.8 km

🔒 Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

📐 Kvalitet på skolene
Bra 74/100

🏠 Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Sjøbakken/Kjerkegårdshaga...	945	462
■ Røros	3 941	2 185
■ Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager

Kvitsanden barnehage (1-5 år) 83 barn	4 min 🚶 2.7 km
Hengfonna Barnehage	5 min 🚶
Øya barnehage (1-5 år) 41 barn	7 min 🚶 3.5 km


Dagligvare

Kiwi Røros Søndagsåpent	5 min 🚶 3 km
Coop Mega Røros	5 min 🚶

Primære transportmidler







-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

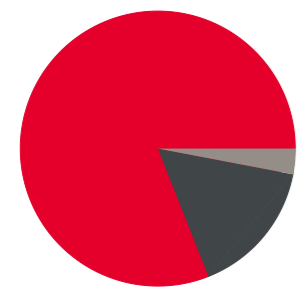
 Støynivået
Lite støynivå 94/100




 Trafikk
Lite trafikk 90/100

Sport





-  Langseth ballplass
Ballspill 2 min 
0.1 km
-  Kvitsankassen- sandvolleyballbane
Sandvolleyball 4 min 
2.3 km
-  Røros Gym 5 min 

Boligmasse

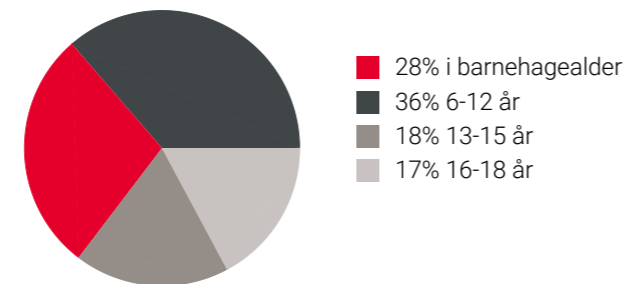


-  81% enebolig
-  16% rekkehus
-  3% annet

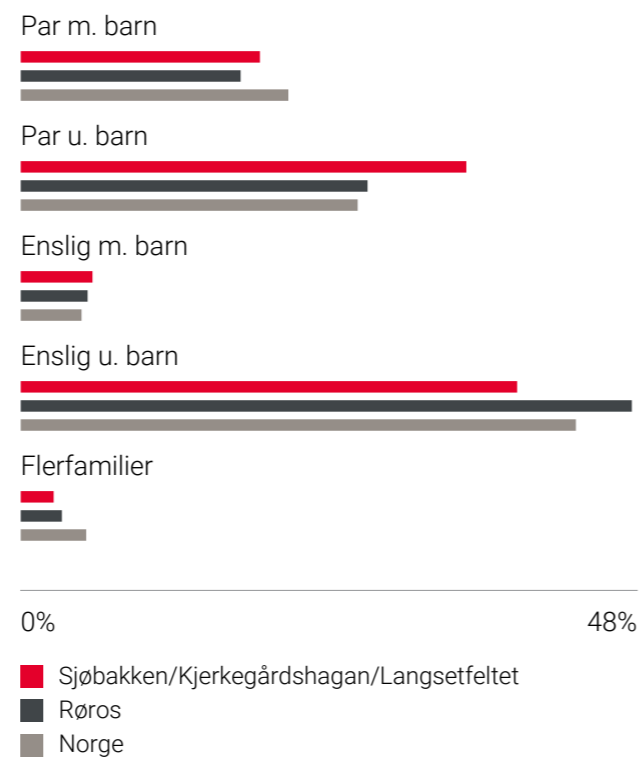
Varer/Tjenester

-  Domus Røros Kjøpesenter 5 min 
-  Vitusapotek Røros 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

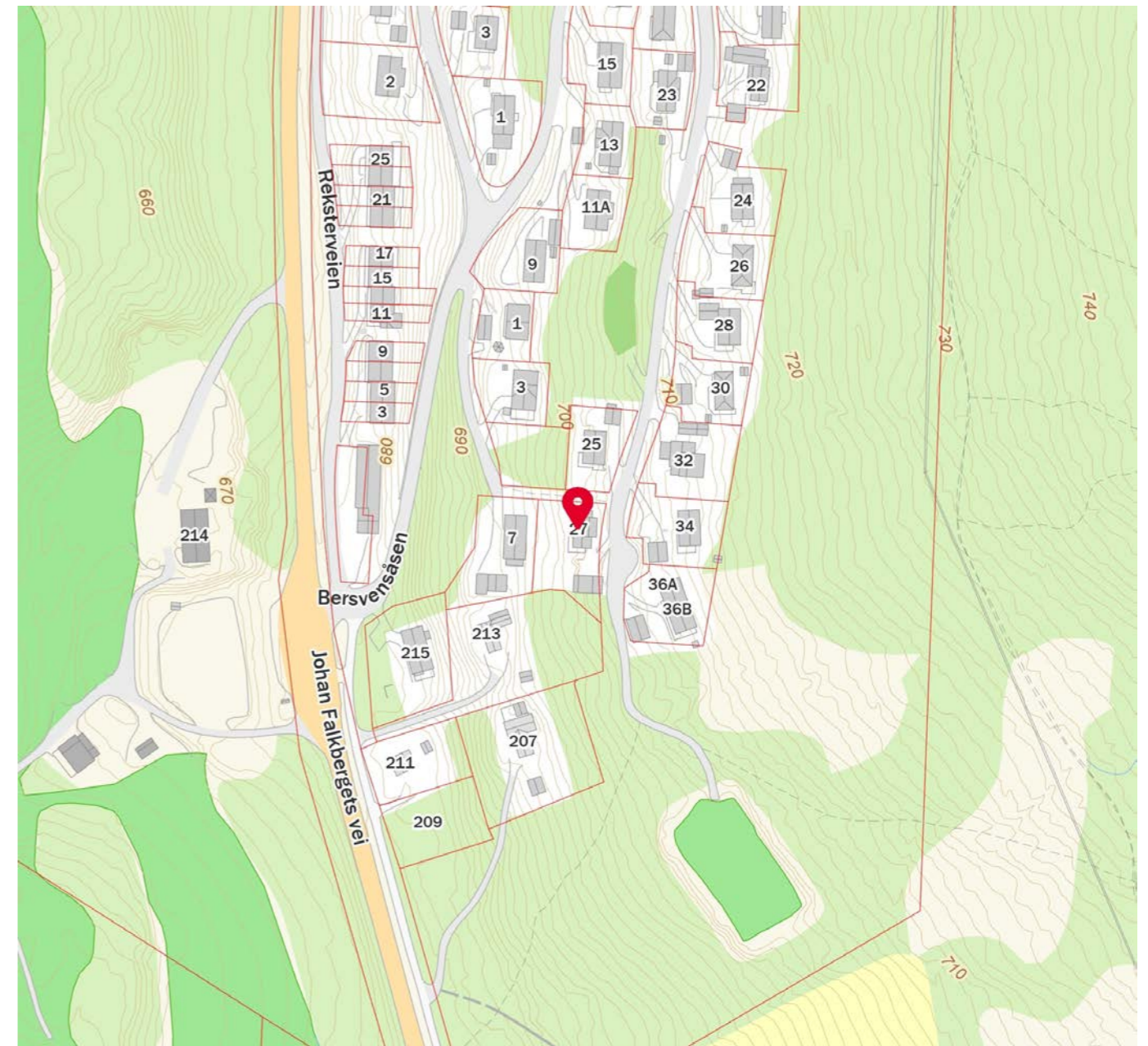
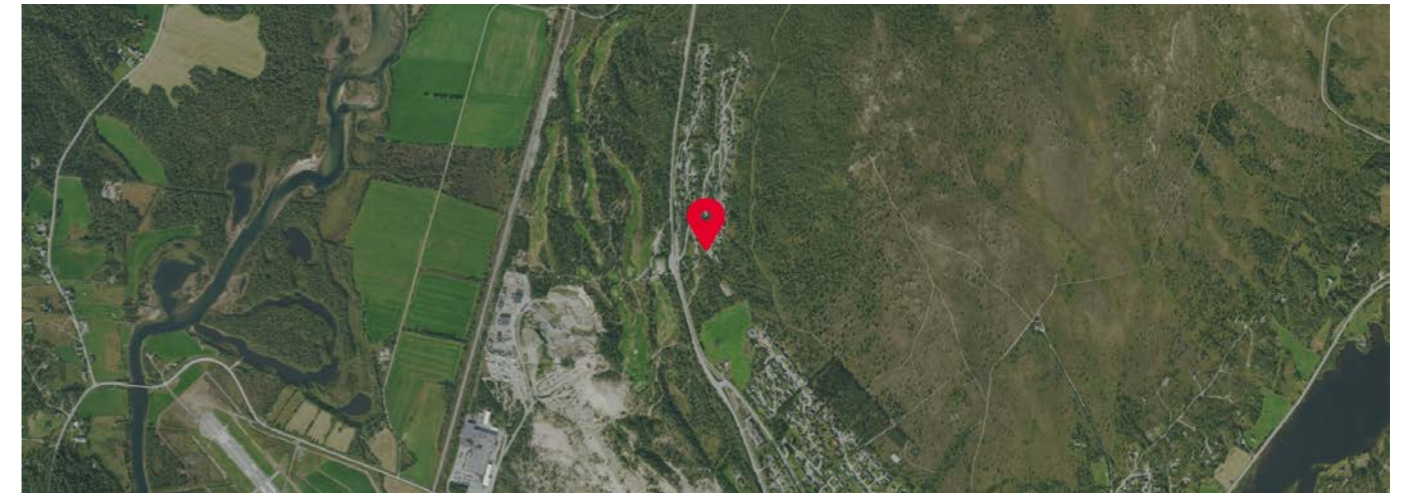


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** 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. PLUSdekningen 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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



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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- 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.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

- 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.

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

- 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.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
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).
- 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
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Bersvensåsen 27
7374 RØROS

Meglerforetak: Aktiv i Fjellregionen
Saksbehandler: Tommy Nyrud

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

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

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre