



Øyaveien 101, 7374 RØROS

Flott enebolig med sentral og attraktiv beliggenhet i Øya. Innholdsrik med bl.a. fem soverom og to stuer. Dobbelgarasje.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.





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 3 790 000,-
Omkostn.: Kr 113 890,-
Total ink omk.: Kr 3 903 890,-
Selger: Christian Breen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1965
BRA-i/BRA Total: 166/207 m²
Tomtstr.: 1083.3 m²
Soverom: 5
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 138, bnr. 90

Oppdragsnr.: 1705240006

Flott enebolig med sentral og attraktiv beliggenhet i Øya. Innholdsrik med bl.a. fem soverom og to stuer.

Velkommen til Øyaveien 101.

Innholdsrik enebolig med sentral og attraktiv beliggenhet kun ca 1 km fra sentrum. Fra boligen er det kort vei til barnehage, skole, idrettsanlegg mm.

Boligen holder en gjennomgående pen standard hvor det er foretatt flere oppgraderinger de senere år:

- Kjøkken 2018
- Stue 2015
- Bad 1. etasje 2023
- Bad kjeller 2016
- Sikringsskap 2015
- Terrasse med utgang fra stue 2018
- Terrasse inngangsparti 2022
- Lagt ny kloakkledning i 2018 samt lagt ny vannledning inntil husvegg (ikke tilkoblet ny vannledning).
- Drenering 2010

Alt i alt i flott bolig hvor man kan flytte rett inn.

Velkommen på en trivelig visning.



Innhold

Velkommen4

Bilder6

Plantegninger24

Om eiendommen28

Egenerklæring36

Tilstandsrapport41

Energiattest72

Nabolagsprofil72

Skylddelingsforretning76

Bygningstegninger78

Tegninger tilbygg83

Godkjenning bruksendring kjeller86

Reguleringsbestemmelser88

Diverse kart92

Info kommunale avgifter96

Nabolagsprofil97

Forbrukerinformasjon 105

Budskjema 106











Det er tre soverom i 1. etg. I tillegg finner man to soverom i kjeller.



Bad kjeller







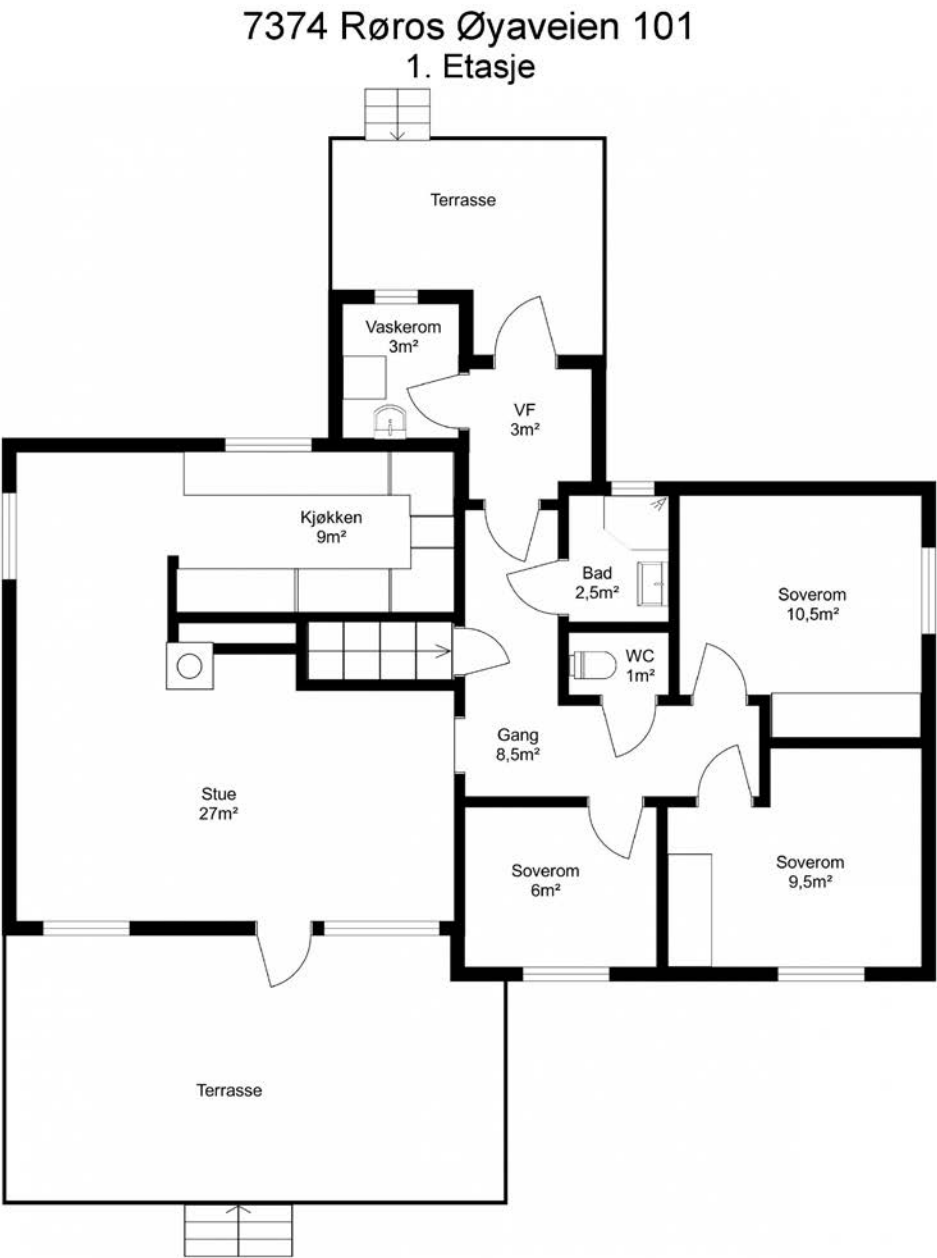
Fasadebilder





Plantegning

1. etasje



MIDT NORSK
TAKST AS

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

Kjeller



MIDT NORSK
TAKST AS

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



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: 166 m²
BRA - e: 41 m²
BRA totalt: 207 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 88 m²
Kjeller:
BRA-i: 78m²
Garasje:
BRA-e: 41 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1083.3 m²

Tomtebeskrivelse

Flat og fin tomt opparbeidet med plenarealer, oppstillingsplasser for bil mm.

Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen.

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

Beliggenhet

Boligen har en flott og sentrumsnær beliggenhet i Øya ca 1 km fra Røros sentrum. Området er pent opparbeidet og består hovedsakelig av eneboliger og annen småhusbebyggelse. Fra boligen er det kort vei til barnehage og idrettsanlegget på Øra. Til skolene og Verket er det ca 1 km.

Adkomst

Se kart på Finn.no

Bebyggelsen

Området er pent opparbeidet og består hovedsakelig av eneboliger og annen småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Tor Gunnar Uv, Midt Norsk Takst

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er oppført i 1. etasje over kjeller med grunnmur i støpt betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Etasjeskillet er et trebjelkelag og vinduer med 2-lags glass og koblet glass. Iht. opplysninger fra takstmann.

Innhold

1. etasje:
Vindfang, gang, vaskerom, bad, toalettrom, stue, kjøkken og tre soverom.

Kjeller:
Ganger, bad, kjellerstue, garderobe og to soverom.

I tillegg dobbelgarasje med bodplass på totalt 41 kvm.

Standard

1. etasje:
Vindfang:
Flis på gulv. Malt panel på vegg. Malt panel i himling.

Gang 1:
Laminatgulv. Malt panel på vegg. Takess i himling.

Vaskerom:
Belegg på gulv. Malt panel på vegg. Malt panel i himling.
Innredet med servant og opplegg til vaskemaskin. Naturlig ventilasjon.

Bad:
Flis på gulv med varmekabler. Flis på vegg. Takess i himling.
Innredet med servant i innredning og dusjkabinett. Mekanisk avtrekk.

Toalettrom:
Laminat på gulv. Malte plater på vegg. Malt panel i himling.
Innredet med klosett. Mekanisk avtrekk.

Kjøkken:
Laminatgulv. Flis på vegger. Malt panel i himling med downlights.
Innredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrert platetopp, kombiovn/microovn, oppvaskmaskin og kjøleskap

Stue:
Laminatgulv. Panelplater på vegger. Takess i himling.
Utgang til terrasse. Pelletsovn og varmepumpe.

Soverom 1:
Laminatgulv. Malte plater på vegg. Malt panel i himling.
Garderobeskap.

Soverom 2:
Laminatgulv. Malte plater på vegg. Malt panel i himling.
Garderobeskap.

Soverom 3:
Laminatgulv. Malte plater på vegg. Malt panel i himling.
Garderobeskap.

Trapperom:
Trapp som gulv og plater på vegger. Trapp som himling.

Kjeller:
Gang 1:
Laminatgulv. Malt panel og murpuss på vegg. Malt panel i himling.

Gang 2: Laminatgulv. Malte plater på vegg. Malt panel i himling.

Varmekabler.

Bad: Flis på gulv med varmekabler. Flis på vegg og himling.
Innredet med veghengt toalett, dusjnise, servant i innredning og bereder. Mekanisk avtrekk.

Stue: Laminatgulv. Malte plater å vegg. Malt panel i himling.
Varmekabler.
Soverom 1: Laminatgulv. Malte plater på vegg. Malt panel i himling.

Soverom 2: Laminatgulv. Malte plater å vegg. Malt panel i himling.

Garderobe: Laminatgulv. Malte plater å vegg. Malt panel i himling.
Sikringsskap.

Bod: Betong på gulv. Murpuss og plater på vegg.
Åpen konstruksjon mot stubbeloftsgulv i himling.
Hovedstoppekran.

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. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

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 fra Ren Røros.

Parkering
I dobbelgarasje samt oppstillingsplasser på egen tomt.
Radonmåling
Boligen har ingen utleiedel og er derfor ikke radonmålt.

Diverse
Selger har aldri bebodd eiendommen. Selger har derfor i begrenset grad kunnet supplere/kontrollere opplysningene i salgsoppgaven.

Energi
Oppvarming
Pelletsovn, varmepumpe og elektrisk oppvarming.

Energikarakter
F

Energifarge
Lys grønn

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 22 436

Info kommunale avgifter
Avgiftene fordeler seg på følgende:
Avløp kr 6.730,52,-
Eiendomsskatt kr 6.353,15,-
Feiing kr 640,-
Renovasjon kr 4.762,10,-
Vann kr 3.950,80,-

Prognosen for 2024 sier en total på kr 22.744,77,-.
Se vedlagte skriv fra kommunen for nærmere informasjon.

Formuesverdi primær
Kr 606 978

Formuesverdi primær år
2022

Formuesverdi sekundær
Kr 2 306 515

Formuesverdi sekundær år
2022

Tilbud lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling 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 138, bruksnummer 90 i Røros kommune.

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

5025/138/90:
14.07.1937 - Dokumentnr: 954 - Erklæring/avtale Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB
Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.1947 - Dokumentnr: 1564 - Best. om adkomstrett
Vegvesenets betingelser vedtatt
Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.1967 - Dokumentnr: 643 - Jordskifte Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.1999 - Dokumentnr: 4620 - Erklæring/avtale Bestemmelse om planovergang
Gjelder denne registerenheten med flere

12.12.1903 - Dokumentnr: 900071 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELTA UKJENT
HOVEDBRUK

07.02.1921 - Dokumentnr: 900015 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5025 Gnr:138 Bnr:105

14.12.1939 - Dokumentnr: 1878 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5025 Gnr:138 Bnr:125

11.02.1950 - Dokumentnr: 244 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5025 Gnr:138 Bnr:160

11.02.1950 - Dokumentnr: 245 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5025 Gnr:138 Bnr:161

11.02.1950 - Dokumentnr: 246 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5025 Gnr:138 Bnr:162

28.10.1958 - Dokumentnr: 2100 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5025 Gnr:138 Bnr:220

24.01.1959 - Dokumentnr: 214 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5025 Gnr:138 Bnr:224

17.07.1961 - Dokumentnr: 1445 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5025 Gnr:138 Bnr:245

20.09.1989 - Dokumentnr: 5436 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Gnr 138 bnr 275

01.01.2018 - Dokumentnr: 134862 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1640 Gnr:138 Bnr:90

12.08.1961 - Dokumentnr: 1635 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighet hefter i: Knr:5025 Gnr:138 Bnr:244
Bestemmelse om veg

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Røros kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca 1964 noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Godkjent bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller datert: 23.05.2023.

Vei, vann og avløp
Offentlig via private stikkanlegg.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen er regulert til Boliger og Kjørevei iht reulerigsbestemmelser for Øra med Id 19860005 og er avsatt til Boligområde, nåværende i Kommunedelplan for Røros sentrum med Id KD20080002. PlanId: 19860005
Reguleringsplankart og kommuneplankart ligger vedlagt salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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.

Kontraktsgrunnlag
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 eiendomsmegler 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.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
3 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
94 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 790 000,00))

113 890,- (Omkostninger totalt)

3 903 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 113 890

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 dekningssalg 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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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 4 500/5 100/5 700 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 1,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15.000,- oppgjørshonorar kr 5.900,- 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

Ansvarlig megler
Tommy Nyrud
Daglig Leder/Eiendomsmegler
tommy.nyrud@aktiv.no
Tlf: 984 05 032

Eiendomsmegleren i Fjellregionen AS, Kjerkgata 3 7361 Røros

Salgsoppgavedato
12.02.2024

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Fjellregionen

Oppdragsnr.

1705240006

Selger 1 navn

Christian Breen

Gateadresse

Øyaveien 101

Poststed

RØROS

Postnr

7374

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

0

Antall måneder

4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polise/avtalendr.

93253880

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Total renovert bad kjeller 2016 Elektropunkt As elektrisk Bergstaden mur og puss membrann/ flis Snekker Klas sommer Rør på Røros rørlegger Total renovert bad 1 etg 2023 Elektropunkt As elektrisk Bergstaden mur og puss membrann/ flis Rørlegger Martin Bakke.

Arbeid utført av

Bergstaden mur og puss
- 2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Totalrenovert bad 1. etasje og kjeller, henholdsvis 2023 og 2016.
- 2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei☐ Ja
- 3

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Tilbakeslag på kloakk. Det ble lagt ny kloakk i 2018.
- 4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

O Tamnes maskin 2018 Lagt ny kloakk. Lagt ny vannledning inntil husvegg. Ikke tilkoblet.

Arbeid utført av

O Tamnes Maskin
- 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 utetheter 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 skjeggkre i boligen?

☒ Nei☐ Ja
- 11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt sikringsskap 2015. Lagt opp nytt elektrisk anlegg i kjeller 2015 - ny kurs til varmepumpe.

Arbeid utført av

Elektropunkt
- 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

Kontroll utført av Ren Røros.
- 13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei☐ Ja

14

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

☒

Nei

☐

Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒

Nei

☐

Ja

16

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ny terrasse 2018, Ny terrasse inngangspartiet 2022.

Arbeid utført av

Egeninnsats og familie med tømrerbakgrunn.

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

Beskrivelse

Godkjent bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller datert: 23.05.2023

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Godkjent 23.05.2023.

19

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

☒

Nei

☐

Ja

20

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

☒

Nei

☐

Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒

Nei

☐

Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒

Nei

☐

Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒

Nei

☐

Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒

Nei

☐

Ja

Document reference: 1705240006

Initialer selger: CB

3

38

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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.

Document reference: 1705240006

Initialer selger: CB

4

39

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christian Breen	ee3127c7b0355f99a788de35ef2836dbe94929ce	29.01.2024 13:12:42 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1705240006

- 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>



Tilstandsrapport

Øyaveien 101, 7374 RØROS
RØROS kommune
gnr. 138, bnr. 90

Areal (BRA): Enebolig 166 m², Garasje 41 m²



Befaringsdato: 05.02.2024 Rapportdato: 08.02.2024 Oppdragsnr.: 11741-1329 Referansenummer: CJ1707
Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

MIDT NORSK TAKST AS

Vi er et takstfirma med kontor i Oppdal, Rennebu, Melhus og Heim Kommune. Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022. Midt Norsk Takst sitt mål er at det skal falle naturlig inn og bestille tjenester på grunn av kompetanse og leveringsdyktighet. Med mange års erfaring fra bygg og anleggsbransjen innehar firmaet en solid kompetanse hva angår bygningsmessige forhold.

Firmaet skal være en foretrukken part i alle tenkelig oppdrag tilknyttet de tjenester de leverer. Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig



Tor Gunnar Uv
Uavhengig Takstingeniør
tor@mntakst.no
934 29 338



Øyaveien 101, 7374 RØROS
Gnr 138 - Bnr 90
5025 RØROS

Midt Norsk Takst AS
Orkdalsvegen 724
7392 RENNEBU



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår generelt i god stand og uten alvorlige skader. Det ble registrert enkelte avvik og utvendig kan det nevnes begrenset lufting bak utvendig panel, uten at det ble registrert tegn til skader på grunn av dette. Vinduene i 1. etasje er fra 1986 og utskiftinger må kunne påregnes. Det er ikke behov for strakstiltak da det ikke ble registrert vinduer med punktert glass på befaringsdagen. Under tilbygg vindfang/vaskerom ble det registrert skader i vindtettingen og synlig isolasjon. Utbedring må påregnes. Det bør monteres rekkverk ved utvendige trapper. Det må etableresopplst for grunnmursplast der dette mangler. Det ble ikke indikert fukt i kjeller , men synlig kalkutslag i nedre del av grunnmur i garderobe. Det er ikke 4 synlige sider på pipe og etablering av stålrør i pipeløp anbefales. Gulvfliser i vindfang er delvis løse og utskifting anbefales. Det bemerkes også en skjevhet i gulv i vindfang/vaskerom. Det registreres sprekke i gulvbelegg i vaskerom samt stedvis motfall til sluk i samme rom. Badene fremstår i god stand, men det bemerkes at fall mot sluk er mindre enn krav. Det mangler tilluftspalte i dørterskler inn til badene. Innvendige vann og avløpsrør er delvis av eldre dato. Det er ikke behov for tiltak slik anlegget fremstår på befaringsdagen, men skader kan lett oppstå på eldre anlegg. Det er nytt vann og avløp fra badene. Dert er ikke fremlagt samsvarserklæring for elektriske arbeider utført etter 2016 og disse bør fremskaffes. Brannslukningsapparat ble ikke påvist. Ut over dette og for nærmere opplysninger henvises til punkter i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. På grunn av snø er taktekkingen ikke visuelt besiktiget. TG 1 settes med grunnlag i utarbeidet tilstandsrapport 22.05.2023. Takrenner, nedløp, luftehatt og sokkelbeslag til pipe er i metall. Veggene er ifølge rapport fra 2023 oppført i lettbetong fra byggeår og er utvendig og innvendig utforet og kledd. Tilbygg samt gavlspisser i hoveddelen er oppført i bindingsverk. Fasader har stående og liggende bordkledning. Det opplyses i tidligere tilstandsrapport at utvendig kledning er utskiftet i 2000.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre og armert presenning som undertak. Det er etablert luftespalter ved raft og ventiler i gavlspisser. Tilkomst er via luke med trapp i gang. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med etablert kaldloft. Det er luftespalter i raftekasser. Det er vinduer med 2+1 lags glass i 1. etasje. Hovedinngangsdøren er med 2-lags glass datert 1988 og terrassedøren er med 2-lags glass datert 1986.

Det er etablert en terrasse mot sør med tilkomst fra stue samt fra terreng via trapp. Terrassen er i hovedsak oppført av impregnerte materialer over punktfundamenter. Det opplyses i rapport fra 2023 at terrassen er oppført i 2018. Det er etablert en terrasse i forbindelse med hovedinngang. Terrassen fra 2023 er oppført i impregnerte materialer over punktfundamenter. Det er etablert trapper fra terrasser. Trappene fra 2018 og 2023 er oppført i impregnerte materialer.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malt tapet, trepanel og og pusset og malt betong. Innvendige tak har malt trepanel og himlingsplater. Ifølge tidligere tilstandsrapport er overflatene oppgradert over tid. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kjellergulv er i støpt betong og opplyses å være avrettet i 2016. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har teglsteinspipe med tilkoblet pelletsovn på stue i 1. etasje. Sotluke er etablert i kjellergang. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Veggene har panel og betong/mur og gulvet har laminat. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det opplyses i tilstandsrapport fra 2023 at dørene er fra 2016.

VÅTROM

[Gå til side](#)



Beskrivelse av eiendommen

Bad kjeller

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: faktura.

Veggene og taket har fliser.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

(betongvegger)

Vaskerom

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. 2 vegger er yttervegger og en vegg grenser mot kjøkkeninnredning. Det er liten veggflate på vegg mot gang og ikke mulig med hulltaking. Ved bruk av fuktindikator mot overflater ble det ikke indikert fukt på befaringsdagen.

Bad 1. etasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Det er vindu i våtsone, men vurderes å ikke være fuktutsatt da det er benyttet dusjkabinett og karmer er flislagte. Det må påregnes fortsatt bruk av dusjkabinett slik at fukt mot selve vinduet unngås.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er ikke foretatt da det er fremlagt dokumentasjon på utførelse.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har laminat på gulv og panelplater på vegger og i himling. Av utstyr er det wc og elektrisk avtrekksvifte.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger fra badene er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er etablert på bad i kjeller. Anlegget fremstår med normal funksjon.

Det er avløpsrør av plast. Plastrørene fremstår i god stand.

Det er avløpsrør av støpejern på deler av anlegget. Det opplyses i tidligere rapport at det i 2016 ble foretatt kamerainspeksjon av rørene uten at det ble funnet feil.

Boligen har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer og ventiler i yttervegger.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i garderobe i kjeller.

Det er etablert røykvarslere i begge etasjer.

Brannslukningsapparat ble ikke påvist.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen og utvendig fuksikring er opplyst å være fra 2010.

Bygningen har betonggrunnmur. Det ble ikke regiistrert sprekker/skader på synlige deler av grunnmuren. Det bemerkes at deler av muren er innvendig kledd og derfor ikke forsvarlig kontrollert.

Tomten var snødekt på befaringsdagen og er derfor ikke videre vurdert av undertegnede. Det opplyses i rapport fra 2023 at det i 2010 ble foretatt oppfylling av deler av eiendommen og ny plen ble etablert. Innkjørsel er delvis oppgruset og belagt med betongheller foran inngang.

Eiendommen ligger ifølge NVE kart ikke innenfor ras eller flomutsatt område. Tilstandsgrad 0 settes ut i fra beskrivelser i rapport fra 2023 og bilder tatt våren 2023.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2018.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type og alder. Det opplyses i rapport fra 2023 at ny vannledning i plast er lagt frem til grunnmur men ikke tilkoblet. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.



Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Enebolig

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Kjeller	78	0	0	78
1.Etasje	88	0	0	88
Sum	166	0	0	
Sum BRA	166			

Garasje

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
1.Etasje	0	41	0	41
Sum	0	41	0	
Sum BRA	41			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Boligen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

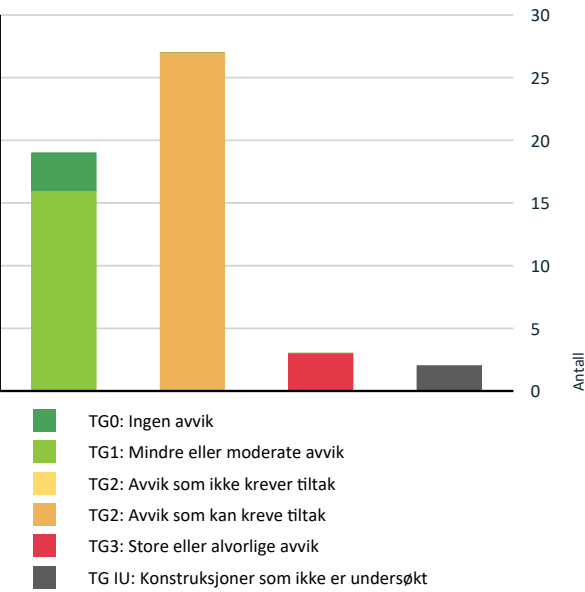
Tilbygg er ikke med på byggemeldte tegninger.



Sammendrag av boligens tilstand

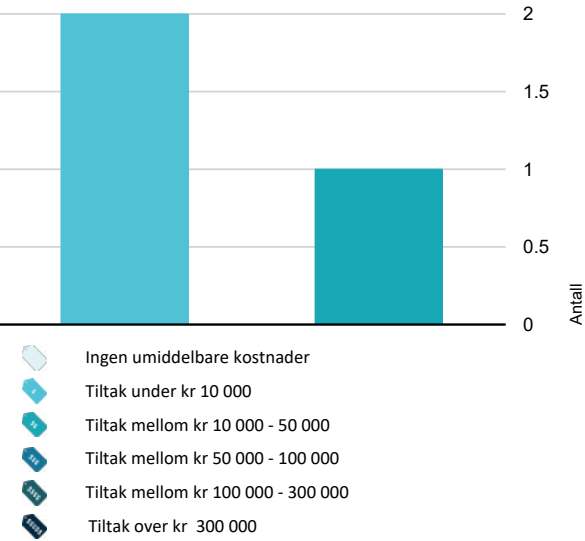
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Grunnet snø på terreng, takteking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner på befaringsdagen. Det er imidlertid satt tilstandsgrad ut i fra beskrivelser og bilder i rapport fra 2023 på takteking og tomt. Informasjon om alder på bygningsdeler er innhentet fra tilstandsrapport datert 13.06.2023. Det tas forbehold om at opplysninger om alder i rapport fra 2023 stemmer. Garasje er ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - tilbygg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger -Hovedinngang. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad kjeller > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad kjeller > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad 1. etasje > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad 1. etasje > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør - soilrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEOLIG



Byggeår
1965

Kommentar
Ifølge ambita

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering		
1999	Tilbygg	Tilbygg vaskerom og vindfang. Ny takteking og utvendig kledning.
2010	Modernisering	Ny drenering og utvendig fuksikring av grunnmur. Diverse tomtearbeider.
2015	Modernisering	Bad i kjeller. Nytt sikringsskap, mye nytt elektrisk opplegg innvendig. Ny kjøkkeninnredning. Oppgradert toalettrom. Arbeidene er utført i 2015/16.
2017	Modernisering	Nytt utvendig avløp til kommunalt avløpsnett, nytt vannrør ligger inn til husvegg men er ikke tilkoblet.
2018	Modernisering	Ny terrasse ut fra stue.
2023	Modernisering	Terrasse ved inngang. Bad i 1. etasje.

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. På grunn av snø er taktekkingen ikke visuelt besiktiget. TG 1 settes med grunnlag i utarbeidet tilstandsrapport 22.05.2023.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp, luftehatt og sokkelbeslag til pipe er i metall.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke montert snøfangere, men dette var ikke et krav ved byggeåret. Det bemerkes frostspreng i ett taknedløp. På grunn av snø er nedløp og beslag ikke forsvarlig kontrollert. TG 2 er satt på grunn av manglende snøfanger og frostspreng i ett taknedløp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av nedløp, takstige og beslag når taket er snøfritt.



Veggkonstruksjon

Veggene er ifølge rapport fra 2023 oppført i lettbetong fra byggeår og er utvendig og innvendig utforet og kledd. Tilbygg samt gavlspisser i hoveddelen er oppført i bindingsverk. Fasader har stående og liggende bordkledning. Det opplyses i tidligere tilstandsrapport at utvendig kledning er utskiftet i 2000.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er begrenset lufting i nedre kant mellom panel og veggkonstruksjon. Det bemerkes noe slitasje på panel i gavlspiss mot øst. Ut over dette fremstår utvendig panel i generelt god stand.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Det anbefales at utvendig kledning observeres med tanke på eventuelle endringer i overflaten. Ved fremtidig utskifting av panelet må det påsees tilstrekkelig lufting bak panel.



Takkonstruksjon/Loft - tilbygg

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med etablert kaldloft. Det er luftespalter i raftekasser.

Årstall: 1999 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere inspeksjonsluke slik at konstruksjonen kan kontrolleres.



Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre og armert presenning som undertak. Det er etablert luftespalter ved raft og ventiler i gavlspisser. Tilkomst er via luke med trapp i gang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det registreres fukskjolder rundt pipe. Dette kan skyldes tidligere lekkasjer før utskifting av taktekingen, da det ikke ble indikert fukt på befaringsdagen. Det bemerkes at ventilasjonsrør fra 1. etasje er avsluttet på kaldloft, med fare for kondensering. Undertaket tetter dårlig rundt lufteør. Det ble ikke registrert tegn til fukt eller kondens på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser i forbindelse med ventilasjonsrør som er avsluttet på kaldloft. Dersom rørene er i funksjon anbefales det at disse føres over tak. Bedre tetting av undertak rundt lufteør. Observasjoner av konstruksjon ved pipe med tanke på eventuelt fuktinntrekk.



Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer - kjeller

I kjeller er det malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. datert henholdsvis 2003 og 2016. Vinduene fremstår med normale slitasjer.

TG 2 Vinduer

Det er vinduer med 2+1 lags glass i 1. etasje.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det registreres stedvis noe utvendig og innvendig slitasje på vinduene. Det ble ikke registrert vinduer med punktert glass på befaringsdagen, men på grunn av alder er punkteringer påregnelig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på alder må vedlikehold/utskiftinger kunne påregnes.



TG 2 Dører

Hovedinngangsdøren er med 2-lags glass datert 1988 og terrassedøren er med 2-lags glass datert 1986.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Hovedinngangsdøren tar i terskel og har behov for justering. Dørene fremstår med normal slitasje i forhold til alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Justering av hovedinngangsdør. Med tanke på alder må punktering av glass på terrassedøren kunne påregnes.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - Hovedinngang.

Det er etablert en terrasse i forbindelse med hovedinngang. Terrassen fra 2023 er oppført i impregnerte materialer over punktfundamenter.

Tilstandsrapport

Årstall: 2023 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

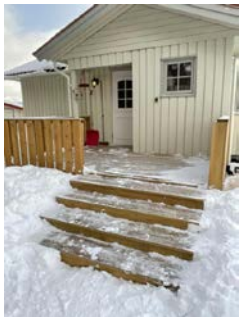
Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er lavere enn dagens krav på 1 m. Ut over dette fremstår terrassen i god stand.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse mot sør med tilkomst fra stue samt fra terreng via trapp. Terrassen er i hovedsak oppført av impregnerte materialer over punktfundamenter. Det opplyses i rapport fra 2023 at terrassen er oppført i 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det registreres at rekkverk er lavere enn dagens krav som er 100 cm. Terrassen var snødekt på befaringsdagen og er ikke visuelt kontrollert. Ifølge rapport fra 2023 ble det ikke registrert avvik ut over rekkverkshøyden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



TG 3 Utvendige trapper

Det er etablert trapper fra terrasser. Trappene fra 2018 og 2023 er oppført i impregnerte materialer.

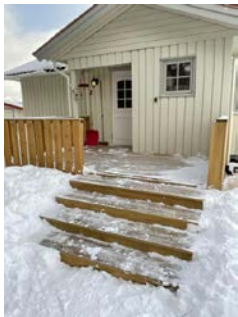
Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innwendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malt tapet, trepanel og og pusset og malt betong. Innvendige tak har malt trepanel og himlingsplater. Ifølge tidligere tilstandsrapport er overflatene oppgradert over tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres løse gulvfliser i gang i 1. etasje. Laminatgulv er stedvis for kort til at gulvlister dekker glipper. Ut over dette ble det ikke registrert vesentlige avvik ut over normal slitasje. Kjellerbod er ikke innvendig kledd, men dette er bare en opplysning og ingen feil.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kjellergulv er i støpt betong og opplyses å være avrettet i 2016.

Vurdering av avvik:

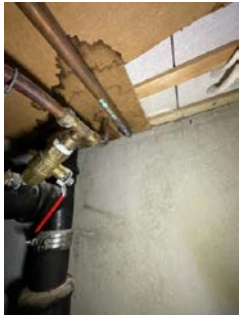
- Det er påvist andre avvik:
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det bemerkes stedvis noen fuktskjolder rundt vannrør, uten at det ble indikert fukt på befaringsdagen. Ved nivellering av gulv ble det målt ca 15mm skjevhet i gulv i vindfang. Under tilbygg er det skader i vindtettingen under tilbygg, noe som fører til synlig isolasjon. Ut over dette fremstår etasjeskillere uten vesentlige skjevheter eller synlige skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes å ikke være behov for tiltak vedrørende skjevheter i gulv slik dette fremstår i dag. Eventuelt foreta lokal kontroll rundt vannrør i kjeller. Det må foretas tetting av vindspærre under tilbygg slik at isolasjon ikke er synlig.



TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Skal du måle, bør du gjøre det om vinteren, siden det er da gassen blir opplagret inne i de oppvarmede husene våre.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har teglsteinspipe med tilkoblet pelletsovn på stue i 1. etasje. Sotluke er etablert i kjellergang.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Det er ikke 4 synlige pipevanger. Det opplyses i tilstandsrapport fra 2023 at den lokale feieren har anbefalt å sette inn stålrør i pipeløp.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Pipevanger må gjøres tilgjengelig, eventuelt at stålrør monteres i pipeløp. Ved montering av stålrør er det kun krav til 2 synlige sider.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Rom Under Terreng

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Veggene har panel og betong/mur og gulvet har laminat. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

På grunn av bredden i trappeløp er ikke håndløper montert. Dette til opplysning.



TG 2 Innvendige dører

Innwendig har boligen malte fyllingsdører. Det opplyses i tilstandsrapport fra 2023 at dørene er fra 2016.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

2 dører tar i terskel og har behov for justering. Det bemerkes en skade i baderomsdør i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

KJELLER > BAD KJELLER

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

KJELLER > BAD KJELLER

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene og taket har fliser.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD KJELLER

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det ble målt lokalt fall mot sluk på mellom 10-15mm i dusjsone. Ellers tilnærmet flatt gulv i rommet. Det er krav til fall på minimum 1:100 utenfor dusjsone, eventuelt at synlig membran er etablert minimum 15mm opp ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påses at silikonfuge ved dørterskel til en hver tid er inntakt.



KJELLER > BAD KJELLER

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



KJELLER > BAD KJELLER

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



Tilstandsrapport



KJELLER > BAD KJELLER

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



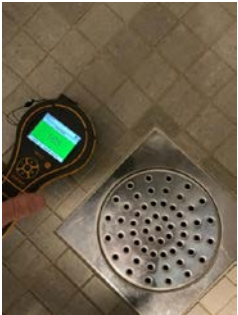
KJELLER > BAD KJELLER

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (betongvegger)

Årstall: 2016

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Det er vindu i våtsone, men vurderes å ikke være fuktutsatt da det er benyttet dusjkabinett og karmen er flislagte. Det må påregnes fortsatt bruk av dusjkabinett slik at fukt mot selve vinduet unngås.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er tilnærmet flatt gulv i rommet. Fallforhold under dusjkabinett er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er etablert membran opp ved dørterskel slik at vannsikkerheten i rommet er ivaretatt.



1.ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



1.ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



1.ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



1.ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er fremlagt dokumentasjon på utførelse.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

Årstall: 1999

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er ikke fuktbestandig overflate i våtsone ved servant. Det bemerkes også at det ikke er tettet rundt rørgjennomføringer her.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det anbefales bedre fuktbeskytting og tetting av rørgjennomføringer til servant.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

Årstall: 1999

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er registrert knirk i gulvet.
- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble målt tilnærmet flatt gulv fra dør og frem til sluk, stedvis motfall til sluk fra øvrige deler av rommet. Belegg har oppbrett ved vegger og dørterskel slik at lekkasjevann vil avrenne sluk. Det bemerkes en sprekk i gulvbelegget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales utskifting av gulvbelegg, eventuelt sveising av sprekk.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 1999

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Gulvbelegg har passert over halvparten av forventet brukstid. Det registreres at belegg ikke er etablert minimum 25mm opp ved rørgjennomføring i gulv. Som nevnt i punkt overflater gulv ble det registrert en sprekk i gulvbelegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales utskifting av gulvbelegg, eventuelt sveising av uttetheter og bedre tetting ved rørgjennomføring i gulv.



1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er foretatt tetting med silikon rundt avløp i servant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales utskifting av servanten.

Tilstandsrapport



Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. 2 vegger er yttervegger og en vegg grenser mot kjøkkeninnredning. Det er liten veggflate på vegg mot gang og ikke mulig med hulltaking. Ved bruk av fuktindikator mot overflater ble det ikke indikert fukt på befaringsdagen.

Årstall: 2000

Kilde: Eier



1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 1999

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.



1.ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har laminat på gulv og panelplater på vegger og i himling. Av utstyr er det wc og elektrisk avtrekksvifte.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger fra kjøkken, vaskerom og toalett er av kobber og jernrør av eldre dato. Stoppekran med vannstoppsystem er etablert i kjellerbod.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger fra badene er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap som er etablert på bad i kjeller. Anlegget fremstår med normal funksjon.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TG 2 Avløpsrør - soilrør

Det er avløpsrør av støpejern på deler av anlegget. Det opplyses i tidligere rapport at det i 2016 ble foretatt kamerainspeksjon av rørene uten at det ble funnet feil.

Årstall: 1965

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Plastrørene fremstår i god stand.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer og ventiler i yttervegger.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Årstall: 2016 Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i garderobe i kjeller.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall) **2023 Anlegget ble sist oppgradert i 2023 i forbindelse med oppgradering av bad i 1. etasje.**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Elektropunkt AS utførte elektriske arbeider i forbindelse med oppgraderinger i 2015/16.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det er fremlagt samsvarserklæring for arbeider i 2015/16. Ikke fremlagt for arbeider etter 2016.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

På grunn av manglende samsvarserklæring for arbeider utført etter 2016 anbefales en utvidet kontroll av anlegget. Det bemerkes at ledninger i uinnredet rom, er noe provisorisk festet. På generelt grunnlag anbefales en kontroll hvert 5. år.



TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Det er etablert røykvarslere i begge etasjer. Brannslukningsapparat ble ikke påvist.

- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det er ikke påvist brannslukningsapparat.
- Er det skader på røykvarslere?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Dreneringen og utvendig fuksikring er opplyst å være fra 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

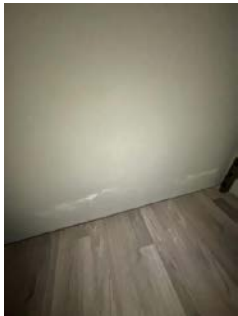
Tilstandsrapport

Det registreres at grunnmursplast stedvis ikke er klemt med topplst, dette gjelder spesielt rundt lysgraver. Topplsten er stedvis mangelfullt festet. Med bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater i kjeller ble det ikke indikert fukt på befaringsdagen. Det bemerkes kalkutslag i nedre del av grunnmur i garderobe, noe som kan tyde på tidvis fuktpålkjenning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales etablering av topplst der denne mangler samt stedvis bedre festing mot grunnmur. Dette for at fukt ikke skal trenge inn mellom grunnmursplast og grunnmur og føre til økt fuktpålkjenning.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det ble ikke regiistrert sprekker/skader på synlige deler av grunnmuren. Det bemerkes at deler av muren er innvendig kledd og derfor ikke forsvarlig kontrollert.

TG 0 Terrengforhold

Tomten var snødekt på befaringsdagen og er derfor ikke videre vurdert av undertegnede. Det opplyses i rapport fra 2023 at det i 2010 ble foretatt oppfylling av deler av eiendommen og ny plen ble etablert. Innkjørsel er delvis oppgruset og belagt med betongheller foran inngang. Eiendommen ligger ifølge NVE kart ikke innenfor ras eller flomutsatt område. Tilstandsgrad 0 settes ut i fra beskrivelser i rapport fra 2023 og bilder tatt våren 2023.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2018. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og alder. Det opplyses i rapport fra 2023 at ny vannledning i plast er lagt frem til grunnmur men ikke tilkoblet. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

TG 2 settes på grunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledning som i dag benyttes. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med utvendige vann eller avløpsrør.

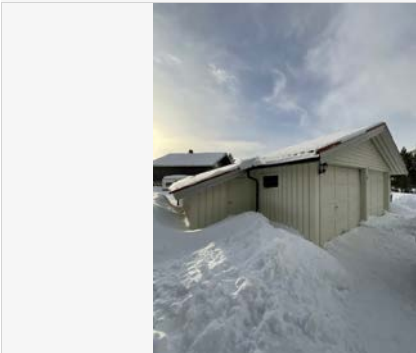
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må kunne påregnes tilkobling til ny vannledning som ligger inn til grunnmur.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1998

Kommentar

Ifølge matrikkel

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Beskrivelse

Garasje med bod på et plan. Støpt gulv med ringmur.

Bindingsverk i vegg med utvendig stående kledning. Overflatebehandlede vinduer tre. Garasjeporter i tre. Saltak med takplater av bølgeprofil i stål.

Den fremstår som uinnredet på innvendige areal.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksemples: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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

Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Kjeller	78			78		
1.Etasje	88			88		
SUM	166					
SUM BRA	166					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang , Bad kjeller, Kjellerstue , Gang 2, Soverom , Soverom 2, Garderobe , Gang 3, Bod		
1.Etasje	Vindfang , Gang , Vaskerom , Bad 1. etasje, Toalettrom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Stue , Kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Ja, se punkt tilbygg/modernisering.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: For at rømningsvei skal være ivaretatt må det settes en fast installasjon, eventuelt seng under vindu slik at høyde opp til vindu er mindre enn 1m. Det er også viktig at det til en hver tid fjernes snø foran vinduer som kan være til hindring for rømning.

Garasje

Ny arealstandard

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.Etasje		41		41	
SUM		41			
SUM BRA	41				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje , Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tilbygg er ikke med på byggemeldte tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	147	19
Garasje	0	41

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2024	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5025 RØROS	138	90		0	1083.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Øyaveien 101
Hjemmelshaver
Breen Christian

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.01.2024		Ikke gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	30.01.2024		Gjennomgått	1	Nei
Tidligere boligsalgsrapport	13.06.2023		Gjennomgått	32	Nei
Kommunal informasjon	06.02.2024		Gjennomgått	43	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiu:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eliers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuksøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

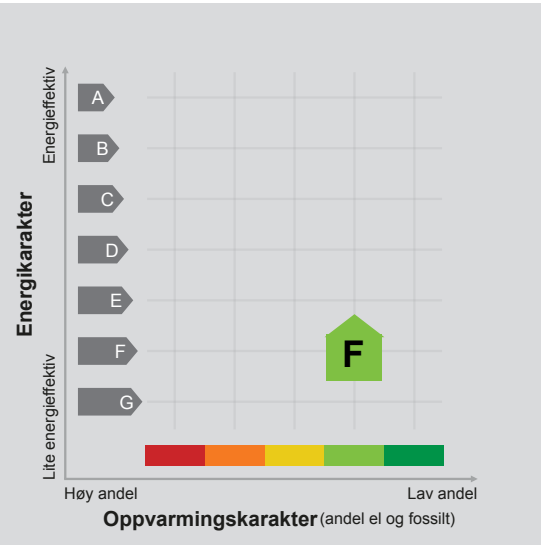
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:<https://samtykke.vendu.no/CJ1707>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

Adresse	Øyaveien 101
Postnummer	7374
Sted	RØROS
Kommunenavn	Rørø
Gårdsnummer	138
Bruksnummer	90
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184152029
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	2ab0cbd2-66a5-4b4b-8df7-fec171be53e4
Dato	01.06.2023



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Termografering og tetthetsprøving

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Slå el.apparater helt av

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

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	1965
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	166
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Bio-energi Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING 1)

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 2)

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning for de 2 skylddelings-
menns vedkommende i henhold til git forsikring.

Påtegninger: 3)

¹⁾ Hvis den udsatte del er større end 2 dekar og parcellen ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

²⁾ Forretningen kan påankes til overskjønn forsvært angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningsdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

²⁾ F.eks. bygningsrådets godkjenning av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her fåres også rettelsar og ajourføringer.

Prt.koll	I	side	10
J. nr.			
L. nr.			

.....Røros..... kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingsjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell ~~av~~ Skoglund (elend. navn), gr. nr. 138 br. nr. 90

Parsellen er gitt br. nr. _____ (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet Skoglund gate/vei nr. _____
(fyll evt. ut av oppmålingsjefen)

År 19 64 den 5/5 ble det i modhold av § 57 i «Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924» med endringer av 28. februar 1947 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over tomt

Forretningen er forlangt av Røros kommune v/ordføreren

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen

I nærver af kaptitne Georg Nikolaisen

Ved forretningen møtte: 1)

For eieren Røros kommune møtte Kommuneingeniøren. Grensene mot gnr. 1 36 bnr. 224 Soleng, gnr. 1 36 bnr. 101 Nyheim og statens grunn var oppgått og avmerket tidligere.

Grænsebeskrivelse.

Grensene måler i meter:

Mot nordøst støter den til gnr. 138 bnr. 245 Furulund i en rett lengde av 43,60 m, mot sydøst støter den til gnr. 138 bnr. 224 Soleng i en rett lengde av 26,70 m, mot sydvest støter den til gnr. 138 bnr. 161 Hymoen i en rett lengde av 33,90 m og mot nordvest støter den til statens grunn (umatr.) i en rett lengde av 19,45 m.

Arealet utgjør: 858,58 m²

Forretningen sluttet
John Thomsen
 oppmålingsseier

Kartvitské

¹⁾ Her føres navn og matriculabestegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bok omtale: Grensebefaring, hvem som her påvist eller anviset grensene, hvilke dokumenter det er henvis til e.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle kommentare tilføyelser.

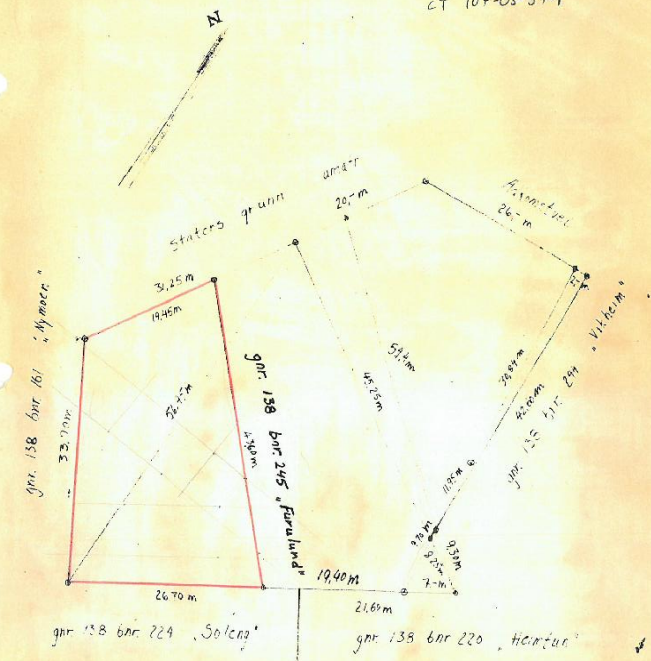
Målebrevskart over
Tomt, Skoglund nr. 138 bnf 40

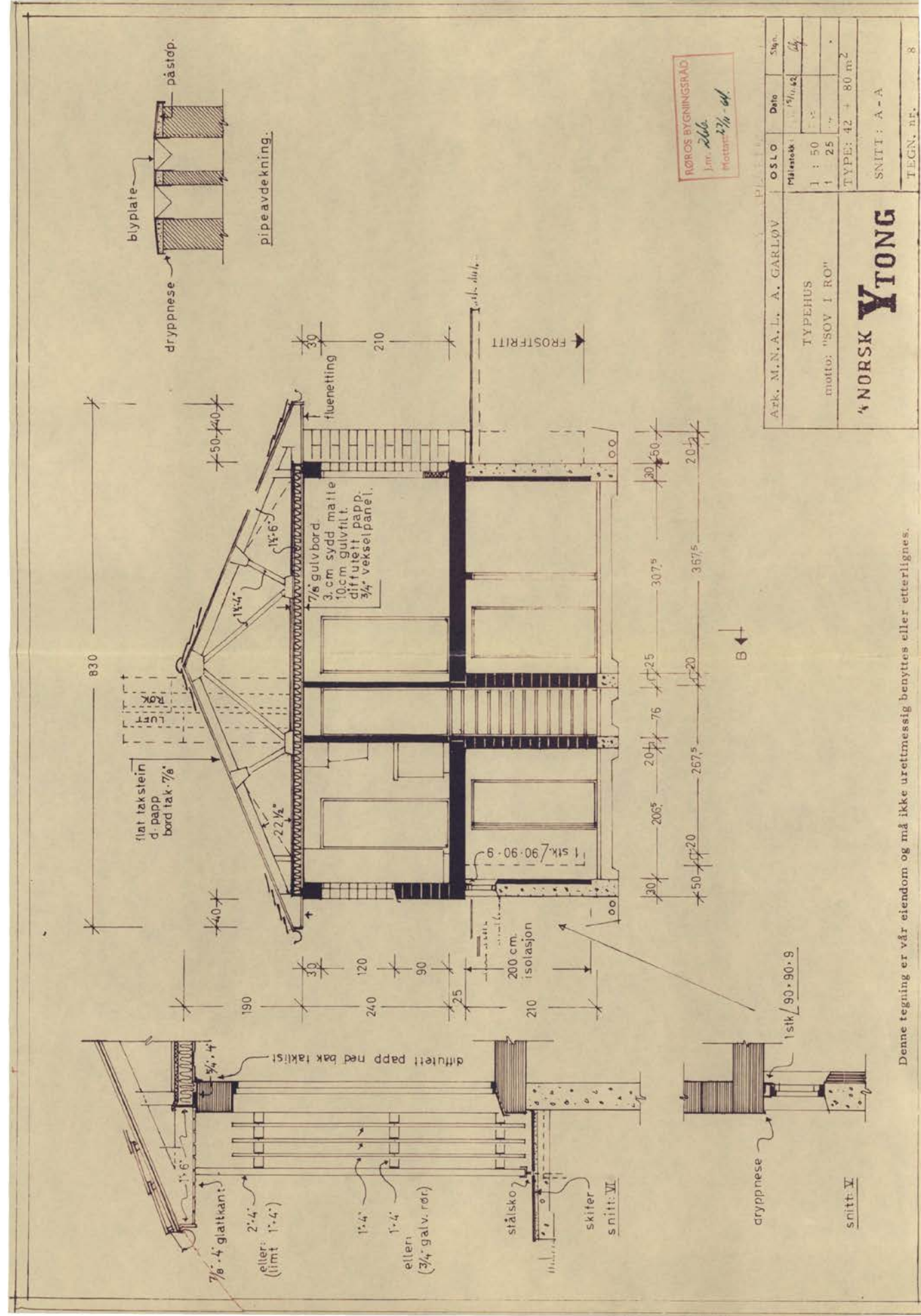
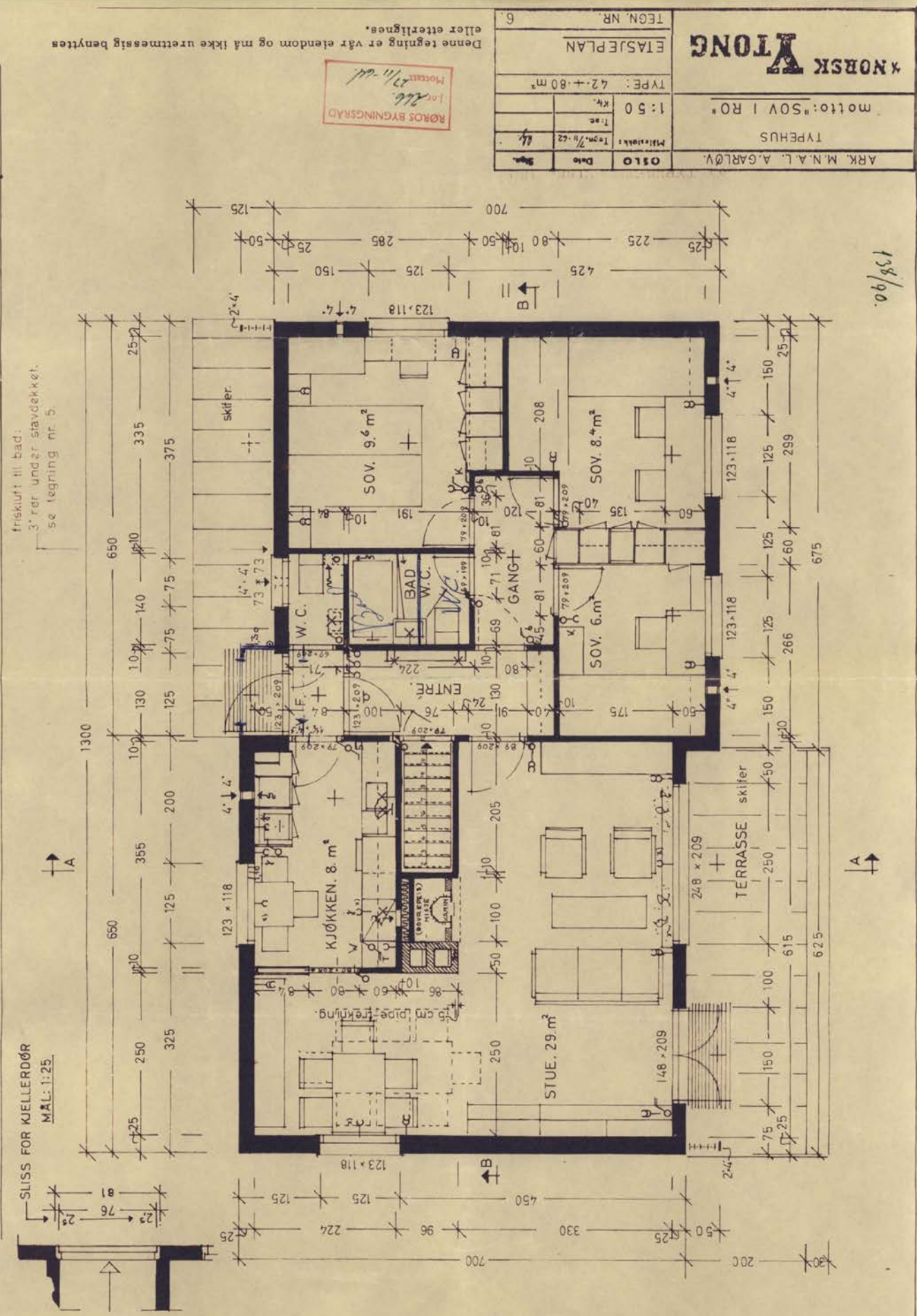
Oppmøte tirsdag 5 mai 1964

Area: 858,58 m²

Mattestokk 1:500

CT 107-05-59-1





SYD

VEST

ØST

NORD

ROROS BYGNINGSRÅD
Jnr. 266.
Møte 27/10-64

ARK. M.N.A.L. A. GARLØV.
TYPEHUS
motto: "SOV I RO"

OSLO
Mål 1:100
TYPE: 42 + 80 m²
FA SADER
TEGN.NR. 1.

Ark. M.N.A.L. A. GARLØV.
TYPEHUS
motto: "SOV I RO"

OSLO
Mål 1:100
TYPE: 42 + 80 m²
FA SADER
TEGN.NR. 1.

Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettmessig benyttes eller etterlignes.

SYD

VEST

ØST

NORD

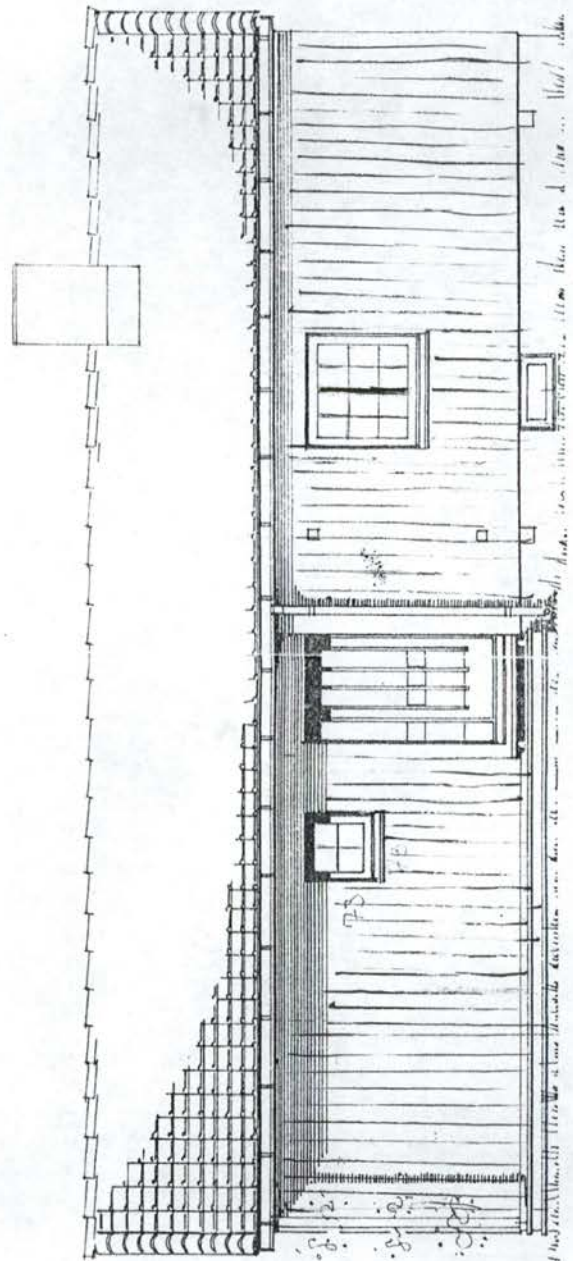
ARK. M.N.A.L. A. GARLØV.
TYPEHUS
motto: "SOV I RO"

OSLO
Mål 1:100
TYPE: 42 + 80 m²
FA SADER
TEGN.NR. 1.

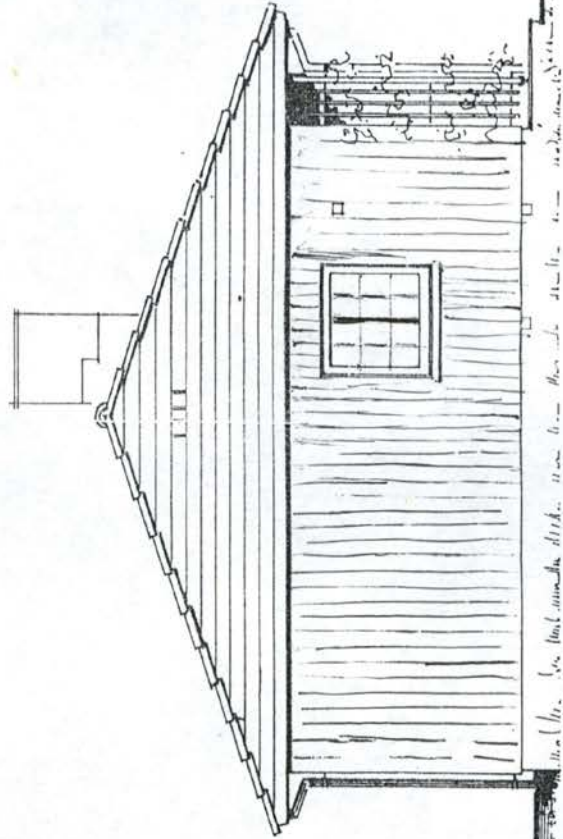
Ark. M.N.A.L. A. GARLØV.
TYPEHUS
motto: "SOV I RO"

OSLO
Mål 1:100
TYPE: 42 + 80 m²
FA SADER
TEGN.NR. 1.

Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettmessig benyttes eller etterlignes.

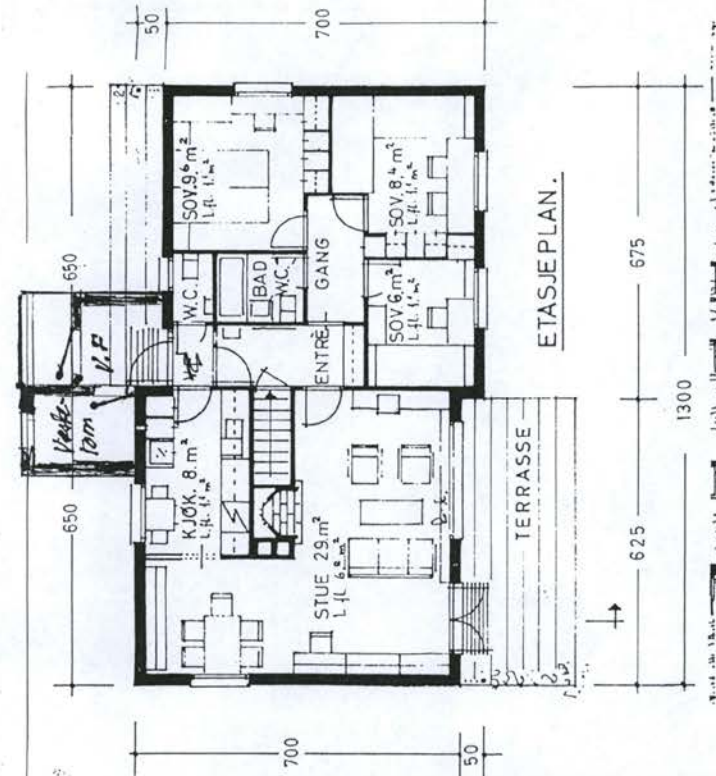


1:50
Ark. M.N.A.L. A. Garløv
Typehus
Motto: "SOV I RO"
Type: 42+80 m²
Fasade
TEGN. NR. 4



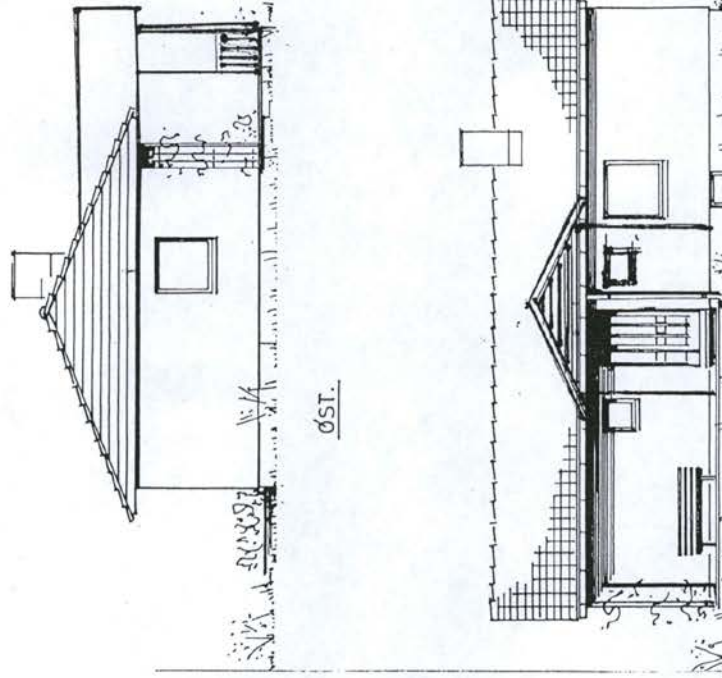
Ark. M.N.A.L. A. Garløv.	TYPEHUS	motto: "SOV I RO"	1:50	TYPE: 42+80 m ²	NORD- og ØST- FASADE.	TEGN. NR. 4
Ark. M.N.A.L. A. Garløv.	TYPEHUS	motto: "SOV I RO"	1:50	TYPE: 42+80 m ²	NORD- og ØST- FASADE.	TEGN. NR. 4

Bilag 3



VEST.

NORD.



Ark. M.N.A.L. A. Garløv.	TYPEHUS	motto: "SOV I RO"	1:100	TYPE: 42+80 m ²	FASADER	TEGN. NR. 1.
Ark. M.N.A.L. A. Garløv.	TYPEHUS	motto: "SOV I RO"	1:100	TYPE: 42+80 m ²	FASADER	TEGN. NR. 1.

Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettmessig benyttes eller etterlignes.

Bergstaden Bygg AS
Malmvegen 742

7380 ÅLEN

Røros, 23.05.2023

Referansenr.	Løpenr.	Arkivkode	Saksbehandler
23/221-3	5835/23	GID 138/90	Benjamin Hicks

BRUKSENDRING FRA TILLEGGSDDEL TIL HOVEDDEL - KJELLER - ØYAVEIEN 101-- GID 138/90

Saken er behandlet som vedtaksnummer: 95/23.

Vi viser til din søknad som vi mottok 15.02.2023 og senere telefonsamtaler med ansvarlig søker og tiltakshaver. Søknaden er endret fra etablering av ny boenhet til bruksendring av kjellerrom fra tilleggsdel til hoveddel.

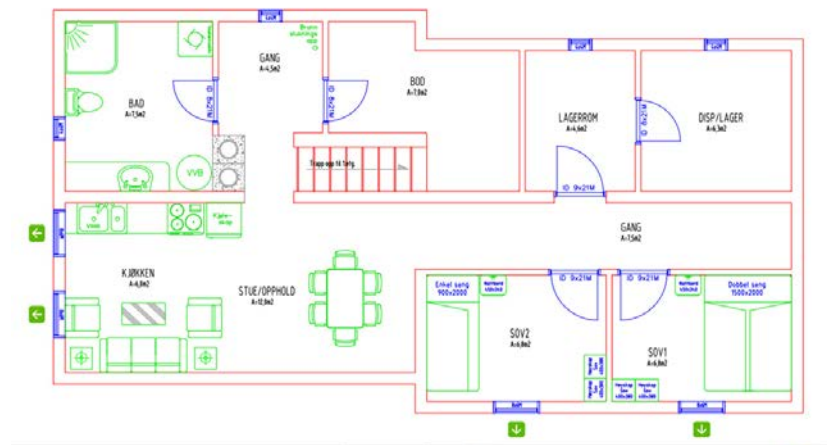
Røros kommune gir tillatelse til bruksendring av kjellerrom fra tilleggsdel til hoveddel på enebolig med bygningsnr. 184152029 på gårdsnummer 138 og bruksnummer 90, og som vist på godkjent tegning.

Historikk:

Godkjente tegninger for underetasjen er stemplet mottatt den 28.11.1964.

Disse viser kun boder og vaskerom i kjelleren.

Ny og godkjent tegning for kjelleretasjen:



Tillatelsen gjelder i 3 år

Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdato. Tillatelsen faller også bort dersom arbeidene stanses i 2 år. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

Faktura

Vi sender faktura, basert på de gebyrene som gjelder for det året søknaden er levert komplett. Prisene finner du på våre nettsider: www.roros.kommune.no/priser-byggesak/

Du har rett til å klage

Fristen for å klage er tre uker. Du finner mer informasjon om klage på siste side i dette brevet.

Du kan få en samtale med byggesak

Har du spørsmål om vedtaket, eller informasjon som burde vært tatt hensyn til når vi behandlet søknaden? Da kan du få en samtale med byggesak. Du kan ta kontakt med oss på postmottak@roros.kommune.no, eller på telefon 72 41 94 00.

Aktuelt lovverk

Tillatelse: jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4

Vennlig hilsen
Rossen tjelte / Røros kommune

Kopi: Kenneth Kolberg Sigvartsen
Vedlegg: Informasjon om klage på vedtak

RØROS KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ØRA/ØYA

Dato for siste revisjon av planen: 10 09 1986 (rentegn.)

Dato for kommunestyrets vedtak: 24 04 1986

- § 1 Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plan-kartet er vist med reguleringsgrense.
- Restriksjonsplan for Røros lufthavn, tegn. 75-170 sist datert 26 03 80, utarbeidet av Luftfartsdirektoratet, er en del av plandokumentene.
- Bygningsrådet kan utarbeide utfyllende retningslinjer som skal være veiledende i forhold til de øvrige plandokumentene.
- § 2 Området reguleres for følgende formål:
- a) byggeområder
 - boliger
 - industri
 - offentlig formål
 - b) friområder
 - c) trafikkområder
- § 3 **Områder for boliger**
- § 3.1 I området skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
- § 3.2 I feltene A og C skal det bygges frittstående småhus.
- § 3.3 I feltet B skal det bygges frittliggende småhus og/eller konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus, kjedehus, atriumshus).
- § 3.4 Før utbygging av området kan igangsettes, skal det foreligge en tomte-inndeling godkjent av bygningsrådet.
- § 3.5 Før utbygging av området B kan igangsettes, skal det for dette foreligge en bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.
- Bebyggelsesplanen skal vise:
- bygningers takform, utforming, etasjetall, høyde, takform
 - parkeringsplasser, garasjer
 - interne gangveger
 - område for eksisterende og fremtidig vegetasjon
- Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,15
- § 3.6 Bolighusene skal oppføres i inntil 2 etsjer. Gesimshøyden for 1 etasjes hus skal ikke overstige 3,5 meter og 5,5 meter for 2 etasjes hus. Bygningene skal ha saltak.



Side
2

- § 3.7 Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger, påse at bebyggelsen for en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe, får en harmonisk utforming. Utvendige farger, herunder farge på tak skal godkjennes av bygningsrådet.
- I område BI skal bygningsrådet spesielt påse at strøkets karakter som overgangssone mellom gammel og ny bebyggelse blir opprettholdt ved nybygg og endring av eksisterende bygg.
- § 3.8 Bebyggelsens endelige plassering på tomten fastsettes av bygningsrådet. I område B kan bolighus plasseres med vegg i nabogrense og inntil bolighus på nabotomt.
- § 3.9 Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset og til-passes dette m.h.t. materialbruk, form og farge.
- Bygningsrådet kan hvor forholdene ligger til rette for det, tillate oppført frittliggende garasje.
- § 3.10 Plassering av garasje/uthus skal være vist på situasjonskartet som følger byggemeldingen selv om det ikke skal oppføres samtidig med dette.
- § 3.11 Bygningsrådet kan i samråd med vedkommende vegmyndighet tillate at garasje oppføres nærmere veg enn fastsatt i planen.
- § 3.12 Hvor hensynet til trafikksikkerheten tilsier det, kan bygningsrådet pålegge grunneier å sette opp gjerde mot trafikkert veg.
- § 3.13 Carl Olsens v. 6, 8, 10, 12, 14/16 har adkomst fra denne vegen.
- § 4 **Område for industri**
- § 4.1. I området skal det oppføres bygninger for lett industri og håndverks-bedrifter med tilhørende anlegg. Bygningsrådet kan tillate forretnings-virksomhet tilknyttet den enkelte bedrift eller ren forretningsvirksomhet dersom forholdene ligger til rette for dette m.h.t. adkomst og tilstøtende boligområder.
- § 4.2 Ingen tomt kan bebygges før det foreligger en bebyggelsesplan/tomte-delingsplan godkjent av bygningsrådet.
- Bebyggelsesplanen skal vise:
- anleggenes art, utforming og plassering
 - adkomst og parkeringsplasser
 - transport- og lagerarealer
 - område for eksisterende og fremtidig vegetasjon
- Bygningsrådet kan kreve isolasjonsbelte/beplantingsbelte mellom industribbyggelsen og tilstøtende boligområder. Isolasjonsbeltet skal ferdigstilles samtidig med industriarealene forøvrig. Dette området kan ikke bebygges eller brukes til lagring.
- § 4.3 Opplag, lager og anlegg av skjemmende eller sjenerende art kan av bygningsrådet kreves fjernet/flyttet eller skjermet f.eks. ved bygnings-



Side
3

deler murer eller innhegninger.

§ 4.4 Samlet gulvareal skal ikke overstige 50 % av tomtenes nettoareal.

§ 5 **Offentlig formål**

§ 5.1 Området benyttes for Televerkets formål.
Området kan benyttes til lager og montørstasjon.

§ 6 **Friområder**

§ 6.1 Friområde D skal benyttes til idrettsbaner med tilhørende bygninger, parkeringsplasser og andre nødvendige anlegg etter godkjenning av bygningsrådet.

I område for parkmessig behandling, kan det ikke oppføres bebyggelse eller nyttes til anlegg.

§ 6.2 Bygningsrådet kan kreve at boligområdet langs Øragata avskjermes med gjerde eller beplantingsbelte dersom dette viser seg nødvendig. Høyde/utforming skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6.3 Friområde E og F skal nyttes til lek og park.
Nødvendige byggverk og anlegg for dette, som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet.

§ 7 **Trafikkområde**

§ 7.1. Veg C skal ved detaljplanlegging vise oppdeling i kjøreveg og gang-/sykkelveg.

§ 7.2 Idrettsområdet (friområde D) skal ha adkomst fra veg A.

§ 7.3 I området mellom frisisiktlinjen og vegformål (frisiktsone) skal det ved kryss, avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

§ 8 **Fellesbestemmelser**

§ 8.1 Innenfor de arealer som på restriksjonsplanen er definert som støysone 2 skal bygging normalt kun skje etter retningslinjer som er fastlagt i Miljøverndepartementets rundskriv T-14/75 om arealutnyttelse ved sivile flyplasser.
Bygningsrådet kan kreve at bygninger innenfor støysone 2 utføres med støyreducerende konstruksjoner.

§ 9 **Alminnelige bestemmelser**

§ 9.1 Utbygging innenfor planområdet kan ikke gjennomføres før veg A er opparbeidet eller før det er opprettet bruforbindelse over Hitterelva til Stormoen industriområde.

§ 9.2 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven med forskrifter.

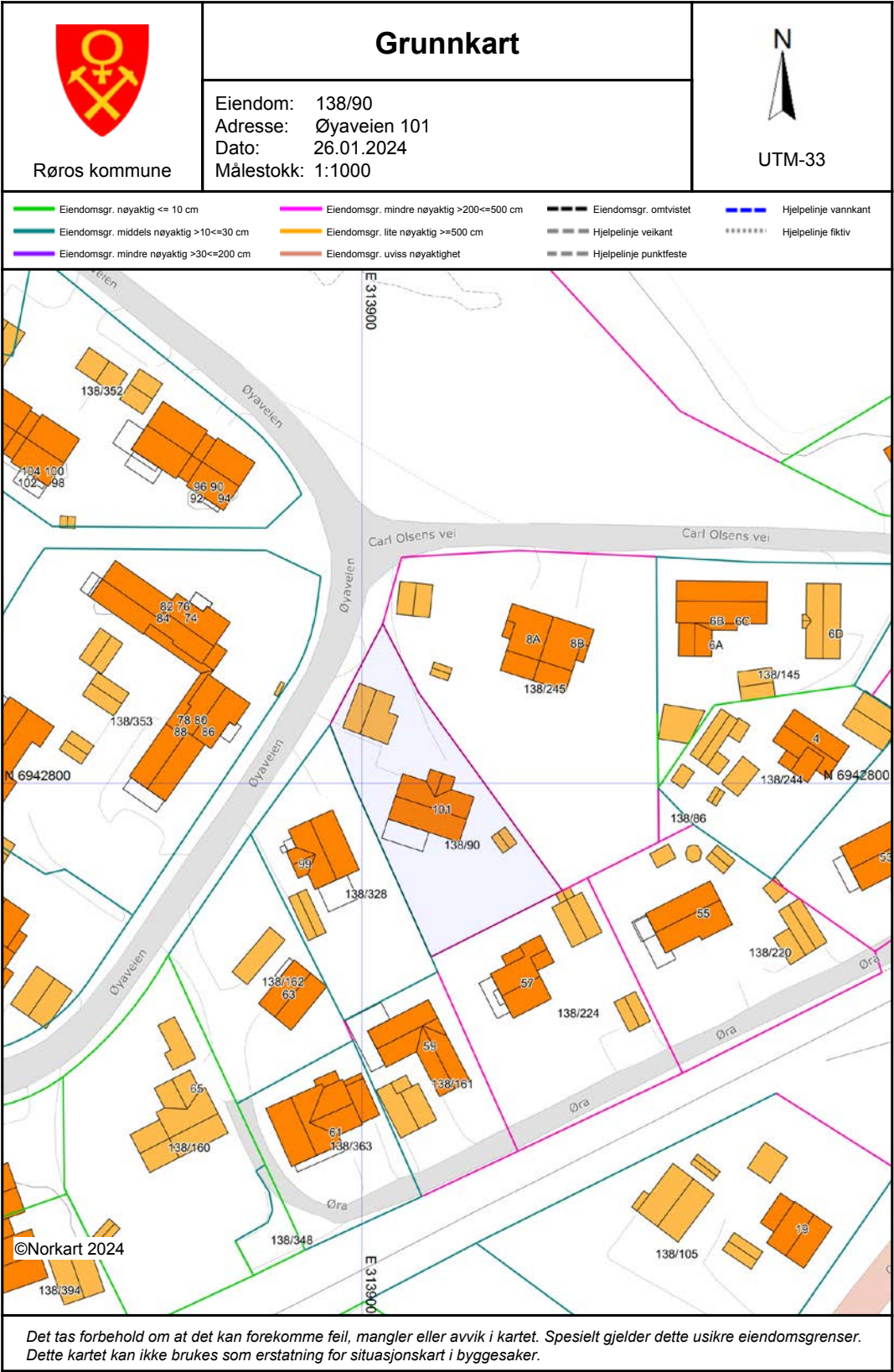
§ 9.3 Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er



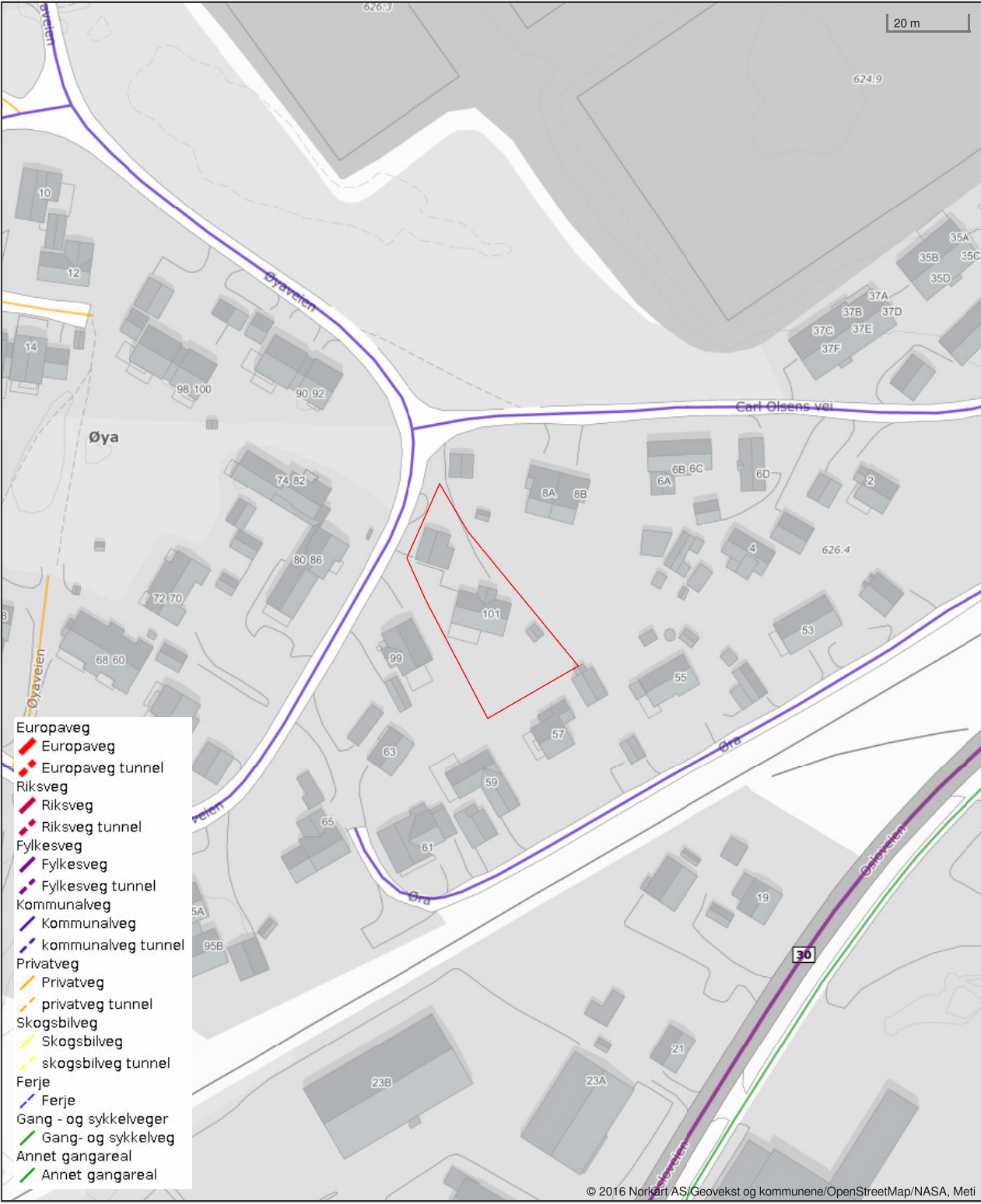
Side
4

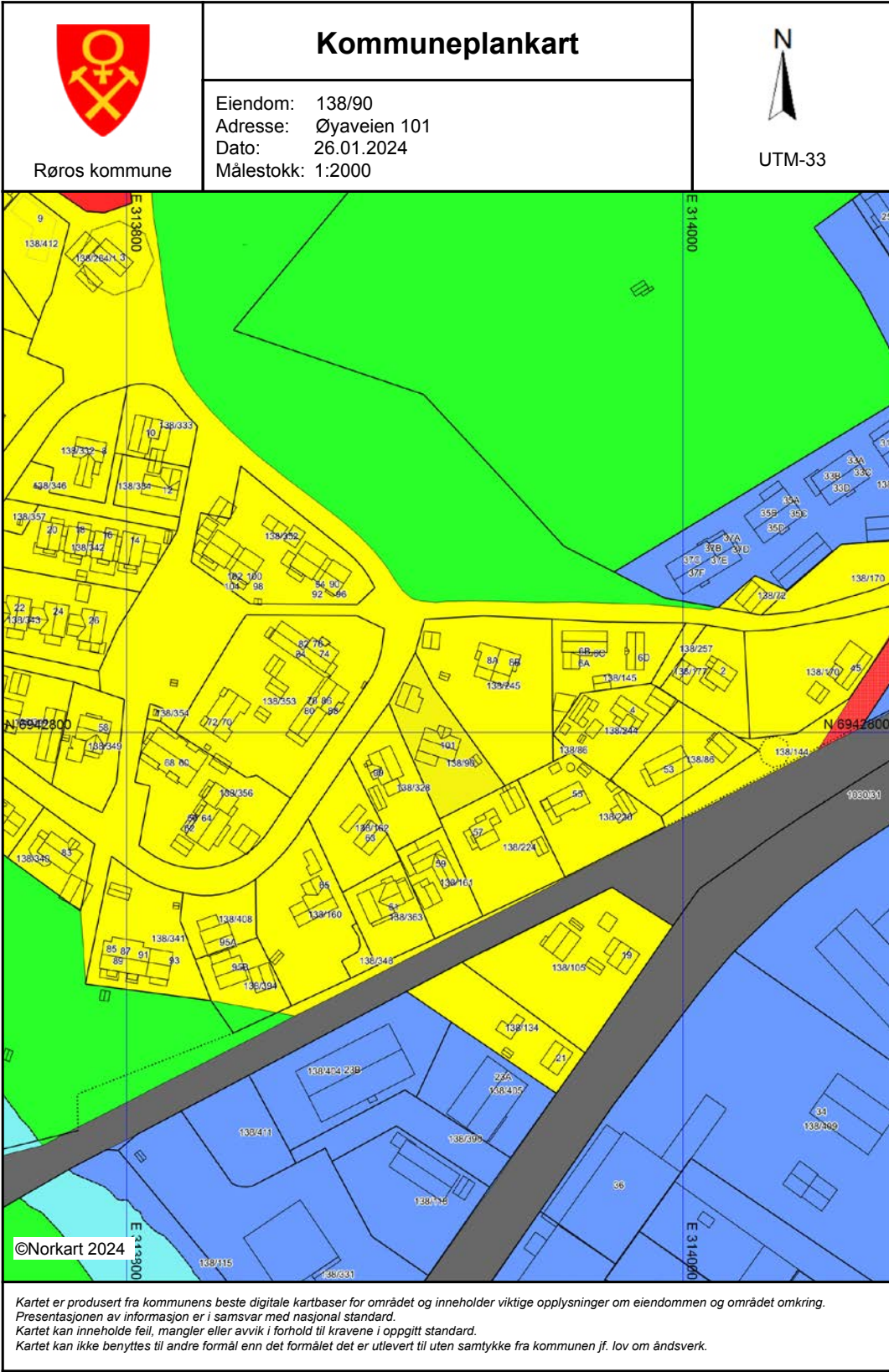
stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med denne planen og dens bestemmelser. *Stadfestet, 27/10.86.*





Vegstatuskart for eiendom 5025 - 138/90//







Røros kommune

Adresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS

Telefon: 72 41 94 00

Utskriftsdato: 26.01.2024

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	5025	Gårdsnr.	138	Bruksnr.	90	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Øyaveien 101, 7374 RØROS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Avløp	6 730,52 kr
Eiendomsskatt	6 353,15 kr
Feiing	640,00 kr
Renovasjon	4 762,10 kr
Vann	3 950,80 kr
Sum	22 436,57 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt	1698900 0/00	4,00 kr	1/1	0 %	6 796,00 kr	566,25 kr
Feie- Og Tilsynsavgift	1 pipe	670,00 kr	1/1	0 %	670,00 kr	55,84 kr
Miniabonn.Renovasjon	1 pr.år	3 961,39 kr	1/1	0 %	3 961,39 kr	330,11 kr
Vannavgift Bolig	150 m3	20,41 kr	1/1	0 %	3 061,88 kr	255,15 kr
Ab.Gebyr Vatn	1 stk	1 050,00 kr	1/1	0 %	1 050,00 kr	87,50 kr
Kloakkavgift bolig	150 m3	36,75 kr	1/1	0 %	5 512,50 kr	459,38 kr
Ab.Gebyr Kloakk	1 stk	1 723,00 kr	1/1	0 %	1 723,00 kr	143,59 kr
				Sum	22 774,77 kr	1 897,82 kr

Øyaveien 101

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Autotomta Linje 182, 541	11 min 0.8 km
Røros stasjon Linje R60	14 min 1.1 km
Røros lufthavn	5 min

Skoler

Røros skole (1-10 kl.) 492 elever, 34 klasser	21 min 1.6 km
Røros videregående skole 300 elever	21 min 1.5 km

Ladepunkt for el-bil

Bergstadens Hotel	12 min
Recharge Domus Røros	17 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

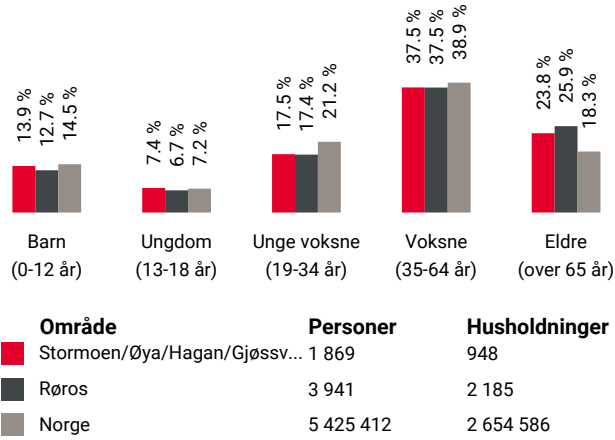


Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100



Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Øya barnehage (1-5 år) 40 barn	4 min 0.3 km
Kvitsanden barnehage (1-5 år) 83 barn	19 min 1.4 km
Ysterhagaen barnehage (1-5 år) 35 barn	19 min 1.5 km

Dagligvare

Kiwi Røros Søndagsåpent	10 min 0.7 km
Coop Mega Røros	15 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv i Fjellregionen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100

 Støynivået

Lite støynivå 91/100

 Trafikk

Lite trafikk 90/100

Sport

- 

Øra s.idrettsanlegg

7 min 

Ballspill, fotball, sandvolleyball

0.5 km
- 

Verket Røroppvekstsenter

16 min 

Aktivitetshall, turnhall

1.2 km
- 

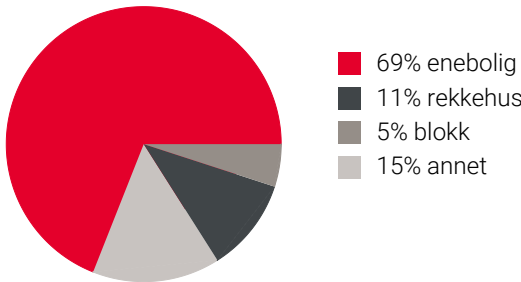
Røros Gym

10 min 
- 

Aktiviteten Treningssenter

16 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

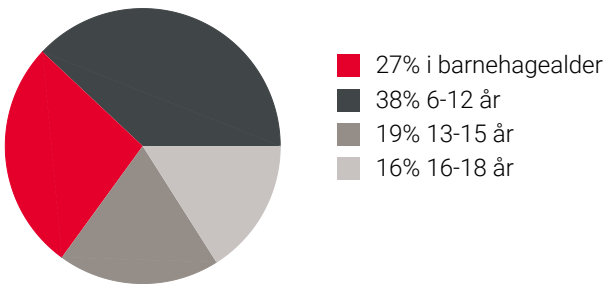
Domus Røros Kjøpesenter

14 min 
- 

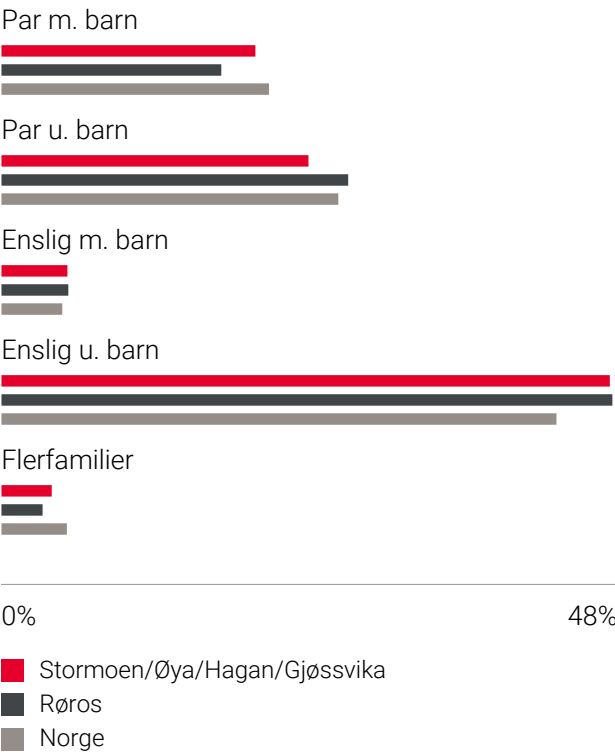
Vitusapotek Røros

13 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

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



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv i Fjellregionen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv i Fjellregionen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



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

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

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

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

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

9. 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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplys-ningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

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 eiendoms-megling § 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 salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. 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, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er 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 orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Øyaveien 101
7374 RØROS

Meglerforetak: Aktiv i Fjellregionen
Saksbehandler: Tommy Nyrud

Oppdragsnummer: 1705240006

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 salgsoppgaven

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 salgsoppgave datert: 12.02.2024

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: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon