



aktiv.

Bersvensarabben 8, 7374 RØROS

**Enebolig i Vola med alt på ett plan.
Attraktiv beliggenhet.**



Advokat/Megler

Martin Gabrielsen

Mobil 918 61 016

E-post martin.gabrielsen@aktiv.no

Aktiv i Fjellregionen

Kjerkgata 3, 7361 Røros

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 990 000,-
Omkostn.: Kr 51 100,-
Total ink omk.: Kr 2 041 100,-
Selger: Gunvor Jensvold

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1978
BRA-i/BRA Total 116/144 kvm
Tomtstr.: 809.3 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 135, bnr. 607
Oppdragsnr.: 1705240106

Enebolig i Vola med alt på ett plan. Attraktiv beliggenhet.

Velkommen til Bersvensrabben 8 !

En praktisk enebolig, med oppussingsbehov, på en attraktiv beliggenhet i Vola på Røros.

Eneboligen inneholder:

Enebolig

1. etasje: Stue, kjøkken, gang, vaskerom, bad, toalett, 3 soverom, vindfang, 2 boder, bod/gang.

Felles garasjebygg

1. etasje: Garasje.

Velkommen til en trivelig visning!



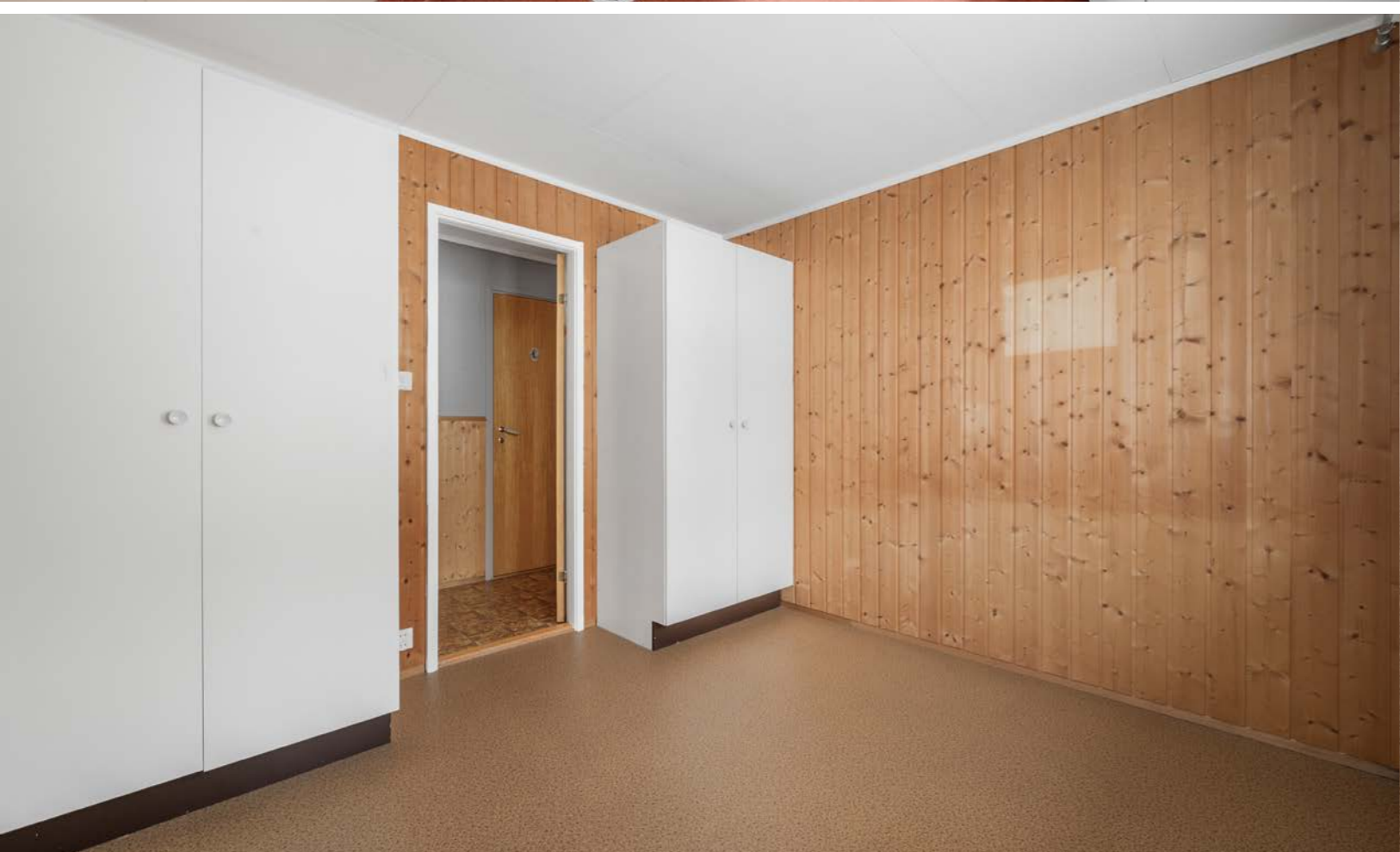
Innhold

Velkommen	2
Plantegning	23
Om eiendommen	26
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	35
Nabolagsprofil	91
Forbrukerinformasjon	98
Budskjema	99





















Plantegning

1. etasje




7374 Røros - Bersvensrabben 8

1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.



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: 116 m²

BRA - e: 28 m²

BRA totalt: 144 m² m/garasjen

TBA: 14 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 116 m² 3 soverom, bad, gang, stue, kjøkken, vaskerom, vindfang, toalett.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

14 m²

Andel av felles garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 28 m² Andel av felles garasje

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Eneboligen har garasje plass i felles garasjeanlegg.

Garasjen ligger på gnr. 135, bnr. 98 Røros.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

809.3 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet selveiertomt.

Beliggenhet

Fint beliggende eiendom med enebolig og frittliggende garasje i Bersvensrabben på Røros. Romslig solrik tomt med flott utsikt. Kort veg til friområder og grei veg til butikker, skole og kommunikasjon i Røros sentrum.

Adkomst

Se kart på www.finn.no

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger.

Bygningssakkyndig

Snorre Kolstad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig

Enebolig oppført i én etasje over krypkjeller.

Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker.

Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel utvendig. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag. Vinduer er med 3-lags isolerglass.

Felles garasjebygg

Boligen disponerer 1 garasjerom i felles garasjebygg på oversiden av boligen. Garasjen er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i betong.

Veggkonstruksjon er av betong og bindingsverk. Fasader med bindingsverk er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med lakkerte stålplater. Det er montert vippeport i tre.

Innhold

Enebolig

BRA-i:

1. etasje: Stue, kjøkken, gang, vaskerom, bad, toalett, 3 soverom, vindfang, 2 boder, bod/gang.

Felles garasjebygg

BRA-e:

1. etasje: Garasje.

Standard

Følgende punkter har fått TG3 i tilstandsrapporten:

- Drenering
- Krypkjeller
- Vinduer og balkongdør
- Utstyr på tak: Takstige mm.
- Våtrom: Bad

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:

- Grunnmur og fundament
- Balkong, terrasse, platting
- Ytterdører på fremsiden og innerdører
- Yttervegger
- Kaldloft
- Renner og nedløp
- Taktekking
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Toalettrom
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Elektrisk
- Varmesentral/Varmepumpe
- Varmtvannsbereder
- Våtrom: Vaskerom
- Øvrig: Utvendige trapper
- Øvrig: Overflater

Enebolig

1. etasje

Stue: Parkett på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling. Vedovn og panelovn. Utgang til terrasse.

Kjøkken: Belegg på gulv og malte plater på vegger. Laminatplater på vegg over benk. Takess i himling. Panelovn. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin.

Gang: Belegg på gulv. Malt tapet og brystpanel på vegger. Takess i himling. Panelovn.

Vaskerom: Belegg på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med bereder, naturlig avtrekk, tørkeskap, skyllekum, stoppekran og vannmåler.

Bad: Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Takess i himling. Gulvvarme og takvarme. Utstyrt med dusjkabinett, servant i innredning og naturlig avtrekk.

Toalett: Belegg på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling. Panelovn. Utstyrt med servant, wc og naturlig avtrekk.

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

Soverom 2: Belegg på gulv og tapet på vegger. Takess i himling. Panelovn.

Soverom 3: Belegg på gulv og malt tapet på vegger. Takess i himling. Panelovn.

Vindfang: Belegg på gulv og malte plater på vegger.
Takess i himling.

Bod/gang: Belegg på gulv og malte plater på vegger.
Takess og luke til kaldloft i himling. Sikringsskap.

Bod 2: Belegg på gulv og malte plater på vegger.
Takess i himling.

Bod 3: Belegg på gulv og malte plater på vegger.
Takess i himling.

Felles garasjebygg
1. etasje
Garasje: Uinnredet.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

1997 - Garasjedelen som disponeres av boligen ble tilbygd i 1997.

Ca. 1998 - Terrassen ble skiftet.

Ca. 2005 - Det ble lagt ny taktekking over eksisterende tekking, samt skiftet renner, nedløp og beslag. Kjøkkenet ble oppgradert. Vedovnen satt inn til fordel for tidligere oljefyrt peis/ovn (noe usikkert årstall, men etter 2005 ifølge sønn av eier).

Ca. 2022 - Det ble skiftet innredning på badet. Varmepumpen ble montert.

Parkering

På egen tomt, samt i garasje i felles garasjebygg.

Energi

Oppvarming

Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 990 000

Kommunale avgifter

Kr 14 958

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter for eiendommen består av følgende poster:

- Avløp: 2 551,-
- Eiendomsskatt: 6 401,-
- Feiing: 640,-
- Renovasjon: 3 851,-
- Vann: 1 516,-

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. En kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

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. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 135, bruksnummer 607 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:

5025/135/607:
22.11.1976 - Dokumentnr: 5442 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

20.08.1976 - Dokumentnr: 3492 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5025 Gnr:135 Bnr:98

01.01.2018 - Dokumentnr: 94426 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1640 Gnr:135 Bnr:607

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest fra Røros kommune, datert 29.05.78

Ferdigattest/brukstillatelse datert

29.05.1978.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Kommunedelplan for Røros sentrum, med Id:

KD20080002 gjelder.

Reguleringsplan for Kvitsandvollen (Tønseteiendommen) med Id: 19750001 gjelder.

Adgang til utleie

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er boplikt på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

1 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

49 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

51 100 (Omkostninger totalt)

67 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

69 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 041 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 057 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 059 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 51 100

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Martin Gabrielsen

Advokat/Megler

martin.gabrielsen@aktiv.no

Tlf: 918 61 016

Eiendomsmegleren i Fjellregionen AS, Kjerkgata 3
7361 Røros

Salgsoppgavedato

06.03.2025

7374 Røros - Bersvensarabben 8

1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgraden

Meglerfirma Oppdragsnr.

Adresse

Postnr. Sted

Er det dødsbo? Nei Ja
 Salg ved fullmakt? Nei Ja **Fremtidsfullmakt**
 Har du kjennskap til eiendommen? Nei Ja

Dersom eiendommen selges som dødsbo, ved fullmakt eller er ubebodd av selger siste 12 mnd er det krav til Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport eller Eierskifterapport BMTF.

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen? Hvor lenge har du bodd i boligen?

Har du bodd boligen siste 12 mnd? Nei Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn Etternavn

Selger 2 Fornavn Etternavn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
 Nei Ja Beskrivelse
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
 Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? Nei Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
 Nei Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
 Nei Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.
 Nei Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
 Nei Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
 Nei Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
 Nei Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
 Nei Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Eiendommen selges ved fullmakt (fremtidsfullmakt) og fullmektigen har ikke bebodd eiendommen. Fullmektigen har ikke inngående kjennskap til eiendommen.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (akjseboliger), 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 frem til og med 31.12.21. Det betyr at hvis budaksept er fra og med 01.01.22 vil ikke dette tilbudet om forsikring være bindende for forsikringselskapet. Grunnen til dette er at for eiendommer som er solgt (budaksept) fra og med 01.01.22 gjelder det nye regler i avhendingsloven. Hvis eiendommen ikke er solgt (budaksept) innen 31.12.21 er jeg klar over at jeg ikke har boligselgerforsikring, med mindre jeg har tegnet en ny forsikring som gjelder i de tilfeller eiendommen er solgt (budaksept) fra og med 01.01.22. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremie og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn. Det vil bli mulig å tegne en ny boligselgerforsikring hos forsikringselskapet som gjelder i de tilfeller boligen er solgt (budaksept) fra og med 01.01.22.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2

3

VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

Iht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 05.06.2019

Med "Selskapet" menes i det følgende forsikringsgiver i henhold til forsikringsbeviset.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.
- 1.2 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.
- 1.3 Ved salg av landbrukseieendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
- 1.4 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtakelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.
- 2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

- 3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

- 4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.
- 4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
- 4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
- 4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

- 5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 10.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)
- 5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2.1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 10 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5-5.
- 5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato		Sted	
------	--	------	--

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

- 5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.
- 5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

- 6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
- 6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.
- 6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.
- 6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å
- behandle kravet;
 - utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
 - forhandle med kravstiller, og
 - prosedere saken for domstolene.
- 6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS / AVKORTING

- 7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.
- 7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.
- 7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntre Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.
- 7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

8 ANDRE BESTEMMELSER

- 8.1 Lovvalg
- Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.
- 8.2 Vernetting
- Twister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.
- 8.3 Registrering og behandling av personopplysninger
- Forsikringsgiver behandler personopplysninger i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av forsikringsgiver for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, samt for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig.
- Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger.

- 8.4 Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv forsikringsgiver behandler, og hvilke sikkerhetstiltak forsikringsgiver har iverksatt. Man kan når som helst kontakte forsikringsgiver for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.
- Behandlingsansvarlig for opplysningene er forsikringsgiver co/ Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324, 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til: dpo@soderbergpartners.no. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivaretatt kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda. I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

Bersvensarabben 8 7374 RØROS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

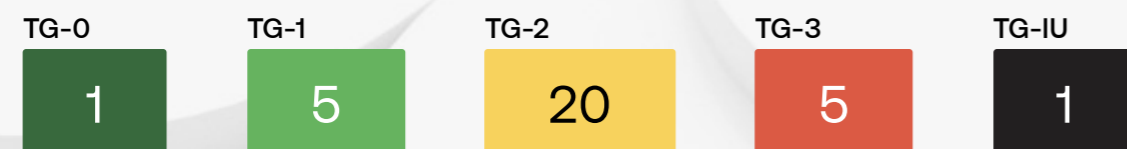
Byggeår: 1978

BRA: 116 m²

BRA-i: 116 m²



Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/27647>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

-I krypkjeller registreres det stedvis saltutslag i nedre del av grunnmur. Dette tyder på at det trekker noe fukt fra grunnen. Det er ingen fuktsperre under fundamenter, og det vil dermed være naturlig at noe fukt vil trekke opp i grunnmur. Tiltak er ikke nødvendig.
-Det er ikke registrert noen grunnmursplast utvendig over terreng. På grunnmurer oppført over terreng er ikke dette vanlig, og mest sannsynlig ikke etablert.
-Det er påvist at vann fra 1 taknedløp utvendig siger inn i krypkjeller, da det er registrert vann/fukt oppå platen på bakken. Terrengvirker derfor å ha lite fall, eller motfall. Dette er ved vindfanget.
-Tomten er snødekt, og terrengforhold kan ikke kontrolleres utover dette.

TG 3 er satt på grunn av innsig av vann i krypkjeller.

Anbefalte tiltak

-Det må foretas tiltak for å lede takvann bort fra boligen. Kan utføres lokalt per nå, men det anbefales å undersøke terreng nærmere når det er snøfritt, med tanke på at det kan være behov for terrengjusteringer. Kostnadstiltaket er kun satt for lokalt tiltak i dag. Større tiltak vil kunne medføre økte kostnader.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Krypkjeller

Oppsummering

-Det er etablert en fuktsperre på bakken. Under platen er det registrert noe fukt, og platen vurderes å ha tilfredsstillende funksjon.
-Det er påvist at vann fra 1 taknedløp utvendig siger inn i krypkjeller, da det er registrert vann/fukt oppå platen på bakken. Terrengvirker derfor å ha lite fall, eller motfall. Dette er ved vindfanget.
-Ved pipefundamentet henger det ned noe isolasjon. Dette som følge av at noe av stubbloftet er plukket bort.

TG 3 er satt på grunn av innsig av vann i krypkjeller.
TG 2 settes for isolasjon som henger ned ved pipe.

Anbefalte tiltak

-Det må foretas tiltak for å lede takvann bort fra boligen. Kan utføres lokalt per nå, men det anbefales å undersøke terreng nærmere når det er snøfritt, med tanke på at det kan være behov for terrengjusteringer. Kostnadstiltaket er kun satt for lokalt tiltak i dag. Større tiltak vil kunne medføre økte kostnader.
-Det bør etableres stubbloftsplate som holder isolasjon i bjelkelaget på plass.
-I dag er det ikke behov for tiltak med tanke på at det er asbestplater i krypkjelleren. Asbestplater uten skader utgjør ingen helseisiko, men støv ved brudd på plater kan medføre senskader. Ved en eventuell renovering må denne saneres på tilfredsstillende vis.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Vinduer og dører: Vinduer og balkongdør

Oppsummering

-Det registreres et betydelig antall punkterte isolerglass. Omfanget er likevel noe ukjent, da glassene ikke er rene, og vanskelig å kontrollere, men det registreres typiske renne- og fuktmerker mellom glassene i de fleste glassene. Ut fra alder er det ikke unormalt at glass punkterer.

-Enkelte vindu har tung åpne-/lukkemekanisme. Låsen på balkongdøren er slitt.

-Det registreres tegn på at pakninger i vinduer stedvis har utettheter. Dette som følge av alder og slitasje.

-Vinduer og balkongdør har stedvis værslitt og sprukket trevirke karmen.

TG 3 på grunn av flere punkterte glass.

TG 2 for resterende forhold.

Anbefalte tiltak

-Som følge av en kombinasjon av punkterte isolerglass, generell slitasje i karmen, utettheter, alder og åpne-/lukkemekanismer bør det skiftes vinduer og balkongdør. Kostnadsestimatet er satt for dette, med bakgrunn i ca. 10 000 pr. vindu/balkongdør. Kan ikke utelukkes at dette avviker noe.

-Slitte åpne-/lukkemekanismer bør utbedres.

-Pakninger bør oppgraderes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

-Stigen er kun hengt over mønet, og mangler innfesting.

-Topp pipe er mer enn 120 cm over tak. Det er derfor krav til feieplattform (var ikke krav ved byggeår).

TG 3 på grunn av at stigen mangler innfesting, og er derfor usikker i bruk.

TG 2 på grunn av manglende feieplattform.

Anbefalte tiltak

-Takstigen må festes i konstruksjonen på tilfredsstillende vis.

-Det bør etableres feieplattform.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad

Oppsummering

Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Takess i himling. Utstyrt med dusjkabinett, servant i innredning og naturlig avtrekk. Det er sluk av plast.

Dusjkabinettet og servantskapet i rommet ble skiftet for ca. 3 år siden.

-Badet har aldrende overflater og tettesjikt (fremstår som fra byggeår). Det er påvist skader i bunn av veggplater i våtsonen.

-Hulltaking er foretatt fra soverom mot misfarging i hjørnet på badet uten å påvise unormale forhold.

Fuktmåling var ikke mulig på grunn av lite plass i borehullet.

-Belegget tyder på å kunne ha utettheter i hjørner.

-Belegget er stedvis misfarget. Dette kommer typisk av gulvvarme. I det ene hjørnet er det usikker årsak til misfargingen.

-Det er svelling rundt avtrekksventil i himling. Tyder på kondensering og/eller utett dampspærre på loft.

TG 3 på grunn av alder, påviste forhold og renoveringsbehov.

Anbefalte tiltak

-Totalrenovering anbefales. Kostnadsestimatet er satt for dette. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

-Det er fall til sluk og oppkant ved dør. Så lenge det benyttes et dusjkabinett fungerer rommet frem til en renovering.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

-Utvendig registreres enkelte riss/sprekker i pusset overflate. Det vurderes at dette kan være av setninger i årene etter oppføring, da det er skrå og horisontale riss/sprekker i grunnmuren. Påviste forhold er ikke av omfattende grad.

TG 2 som følge av registrerte riss/sprekker.

Anbefalte tiltak

-Ikke behov for umiddelbare tiltak, men det anbefales å foreta en gjenpushing av sprekker i grunnmur slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

-Rekkverket måles til 90 cm, og er dermed lavere enn dagens krav på 100 cm.

-Rekkverk og levegg har slitte overflater.

-Trappen mangler håndløpere.

-Det er stor avstand mellom rekkverksbord iht. referansenivå 10 cm.

-Noe av gulvet er snødekt, og derfor er kontrollen begrenset.

TG 2 på grunn av påviste forhold på rekkverk og trapp.

Anbefalte tiltak

-Krav til rekkverkshøyde ved byggeår var 90 cm. Det er ikke behov for tiltak, men for å lukke avviket må høyden være minimum 100 cm.

-Overflatebehandlinger må påregnes på rekkverk og levegg. Kan være risiko for utvikling av råte i konstruksjoner som ikke er utført i impregneret tre, særlig ned mot gulv.

-I trapp må det etableres håndløpere, samt spiler eller bord som rekkverk.

-Åpninger i rekkverk bør forminskes til maksimum 10 cm.

-Nærmere inspeksjon av gulv anbefales når det er snøfritt.

Vinduer og dører: Ytterdører på fremsiden og innerdører

Oppsummering

-Det registreres tegn på at pakninger i ytterdører stedvis har utettheter. Dette som følge av alder og slitasje.

-3 innerdører tar i karm.

-1 boddør har en sprekk i dørblad i øvre del. Skyvedør mellom stue og kjøkken har sprekk i dørblad ved låskassen.

-Generelt registreres det enkelte bruksmerker i innerdører.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Ytterdørene kan fungere fint om pakninger oppgraderes.

-Dører som tar i karm bør justeres.

-Sprekker i dørblad anbefales utbedret.

Yttervegger

Oppsummering

-Kledningen er stedvis værslitt/sprukket, særlig på spesielt solutsatte fasader.

-Oppunder kledning er det generelt etablert luftet kledning med musebånd, men det er påvist enkelte glipper hvor mus kan komme inn. Det bemerkes at det ble påvist muselort på loftet, og at dette kan være årsaken.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Loft (konstruksjonsoppbygging): Kaldloft

Anbefalte tiltak

- Overflatebehandling må påregnes. Utelukkes ikke at enkelte sprukkede kledningsbord bør skiftes.
- Det bør etableres tilfredsstillende musetetting i større glipper oppunder kledning.

Oppsummering

- Det er stedvis påvist noen skjolder i taktro, men dette vurderes fra gammelt av. Ikke påvist noen aktiv fukt ved disse.
- Under gjennomføring av kanaler gjennom tak er det skjolder på isolasjon/papp. Her er det også tegn på noe kondens rundt avtrekkskanaler gjennom innvendig tak. Dette kan også observeres fra innvendige rom ved at det sveller i takplater rundt ventilene. Tyder på kondensering og/eller utett dampspærre.
- Det er påvist museaktivitet på kaldloftet, ved funn av urin og muselort. Omfanget er ikke påvist.
- Ved pipa mangler det noe isolasjon over varme rom.
- Det er noe tegn på heksesot eller støvkondens i overgang vegg/himling i vaskerom. Dette fester seg til kalde overflater, som et tegn på at det er kuldebroer opp mot loft.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Nærmere undersøkelser av ventilasjonskanaler anbefales. Tiltak er eventuelt påisolering av kanaler og tetting av dampspærre i gjennomføringer. Dette inkluderer også undersøkelser og tiltak i kanalen som går gjennom og over tak.
- Omfang av museaktivitet bør undersøkes nærmere, og tiltak vurderes eventuelt etter dette.
- Manglende isolasjon over pipe må utbedres.
- Det kan være behov for etterisolering med tanke på tegn på kuldebroer. Nærmere undersøkelser av omfanget anbefales, og tiltak kan vurderes deretter. Kan være tilstrekkelig med lokale tiltak.

Renner og nedløp

Oppsummering

- Det ble registrert deformasjon i bunn av 1 nedløpsrør, som er et symptom på frostspreng.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

- Nedløp er ikke funksjonstestet av undertegnede. Nærmere undersøkelser anbefales. Ved utettheter bør nedløp skiftes.

Taktekking

Oppsummering

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.
- Der takstigen ligger ned mot tekking i toppen, har stigen gått ned i tekkingen på grunn av vinkelen på anleggsflaten.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Mose bør rengjøres, da dette kan forkorte levetiden på tekking.
- Det anbefales utbedring på takstigen, hvor denne er lagt over mønet. Dette for å unngå unødige skader.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

- Det er stedvis knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.
- Stue har stedvis lokale høydeforskjeller på opp mot 10 mm. Disse er ikke spesielt merkbare ved normal gange.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved evt. legging av nytt gulv bør knirk elimineres, og eventuelle høydeavvik utbedres iht. leggeanvisning.

Oppsummering

- Det er noe misfarging i klosettskålen som bør forsøkes rengjort.
- Det er svelling rundt avtrekksventil i himling. Tyder på kondensering og/eller utett dampspærre på loft.
- Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

TG 2 på grunn av svelling ved avtrekksventil, samt naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak

- Nærmere undersøkelser av ventilasjonskanal anbefales. Tiltak er eventuelt påisolering av kanalen og tetting av dampspærre i gjennomføringen. Himlingen bør også utbedres.
- Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

Avløpsrør

Oppsummering

- Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakuumentil på kaldloft. Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak. Vakuumentil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken.
- På 1 avløpsrør i krypkjeller ble det påvist noen rennemerker av ukjent årsak. Må undersøkes nærmere.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avløpsanlegget.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Det anbefales at kloakklufting føres over tak.
- Nærmere undersøkelser av avløpsrør i krypkjeller må utføres.
- Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det er hensiktsmessig med utskiftinger ved oppgradering av våtrom.

Vannledninger

Oppsummering

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

TG 2 på grunn av alder.

Anbefalte tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det er hensiktsmessig med utskiftinger ved oppgradering av våtrom.

Elektrisk

Oppsummering

- Sikringsskapet har slitt åpnekanisme (låsen).
- Boligen har i hovedsak et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. På nyere arbeid er samsvarserklæring ikke fremlagt eller foreligger ikke.
- Det bemerkes at det er takvarme på badet.
- Spørsmål om anlegget er besvart av eiers sønn.

TG 2 på grunn av slitt lås på sikringskap og elanlegg med manglende dokumentasjon.

Anbefalte tiltak

- Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmesentral

Oppsummering

- Det har ikke vært avholdt service. Dette anbefales utført annen hvert år.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

- For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og foreta nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke foretas ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

- Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

TG 2 på grunn av alder.

Anbefalte tiltak

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

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

- Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Vannsikkerhet er ivaretatt med oppkant under dører.
- Det er svelling rundt avtrekksventil i himling. Tyder på kondensering og/eller utett dampspærre på loft.
- Det er stedvis misfarging som tegn på heksesot eller støvkondens i overgang vegg/himling. I eldre hus er det ofte kuldebroer. Det kan oppstå kondens og støvet fester seg på flater med kondensproblemer. Rommet har et tørkeskap, der det tidvis kan ha oppstått en del fuktighet, og dette kan også være årsaken til misfarging på overflater.
- Overflaten på vegg bak vask er svellet/slitt som følge av vannsøl.

TG 2 på grunn av avvik på overflater.

Anbefalte tiltak overflater

- Nærmere undersøkelser av ventilasjonskanal anbefales. Tiltak er eventuelt påisolering av kanalen og tetting av dampspærre i gjennomføringen. Himlingen bør også utbedres.
- Heksesot/støvkondens er ikke farlig. Dårlig ventilasjon kan føre til at partikler blir svevende i luften og øker risikoen for at heksesot dannes. Ved å sørge for god ventilasjon vil det bli mindre avgasser i boligen og dermed redusert risiko for heksesot. Rengjøring kan forsøkes i ettertid.
- Overflate på vegg bak vask bør utbedres.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

- Restlevetiden på belegget og sluk er høyst usikker.
- Ved stoppekran registreres det å være skåret i belegget, samt at tetthet rundt røroppstikk vurderes noe usikker.
- Bak skyllekum er det ikke etablert tettesjikt. Platene har svellet litt i overflaten. Det er også risiko for at vann kan renne bak belegget og inn i konstruksjonen.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

- Det er hensiktsmessig å planlegge en oppgradering av rommet på grunn av alder på sluk og tettesjikt. Fremstår ikke som et umiddelbart behov.
- Utettheter i belegg ved røroppstikk bør utbedres lokalt for bedre sikkerhet i tilfelle det skulle oppstå en lekkasje.
- På vegg bak skyllekum bør det etableres tilstrekkelig tettesjikt som overlapper over belegget.

Oppsummering av sanitærutstyr

- Tørkeskapet er slitt i overflatene og har noe svelling.
- Stråleovner som dette er usikre. Bør vurderes av en elektriker.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

- Skapet fungerer i dag. For å lukke avviket må det skiftes.
- Det anbefales at stråleovn kontrolleres av elektriker. Dette er en eldre ovn.

Oppsummering av ventilasjon

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

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak ventilasjon

- Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

Øvrig: Utvendige trapper

Oppsummering

- Trapp ved hovedinngang:
- Rekkverket måles til 85 cm, og er dermed lavere enn dagens krav på 100 cm.
- Det er stor avstand mellom rekkverksspiler iht. referansenivå 10 cm.
- Innfestingen av rekkverk mot vegg er mangelfull.

- Trapp ved bod/gang:
- Trappen mangler håndløpere.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Trapp ved hovedinngang:
- Det anbefales forhøyning av rekkverk om mulig. Må minimum være 90 cm som var krav ved byggeår, men for å lukke avviket må det være 100 cm.
- Åpninger i rekkverk bør forminskes til maksimum 10 cm.
- Rekkverket må festes i vegg.

- Trapp ved bod/gang:
- Det må etableres håndløpere, samt spiler eller bord som rekkverk.

Øvrig: Overflater

Oppsummering

- Boligen har stedvis slitte overflater utover normal slitasjegrad.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak
-Oppussinger må påregnes.

Bygningsdeler med TG-IU

Støttemur

Oppsummering

-Det registreres at det kan være oppført en støttemur av naturstein mot veien. Denne er nedsnødd og ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

-For å avdekke tilstand bør det foretas kontroll av forstøtningsmur når forholdene ligger til rette.

Lovlighet

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

-Det er etablert 2 stk 6 kg brannslukkingsapparat. Røykvarsler ble ikke registrert.

Det er skader på brannslukkeapparat eller apparat er eldre enn 10 år

-Begge slukkeapparat er eldre enn 10 år. 1 av apparatene er defekt (rød indikator).

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
25.2.2025

Rapportdato
26.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Gunvor Jensvold**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Bjørn Jensvold, sønn**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Fullmaktssalg og derfor noe mangelfull informasjon om boligen. Det er gitt noe informasjon av eiers sønn, som også har utført noen av oppgraderingene i boligen (faglært tømrer).

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Snorre Kolstad**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**

Telefon: **48033863**
Epost: **sk@tft.no**



Om bygningssakkyndig:

Uavhengig takstingeniør

Egne premisser:

- Grunnet snø på terreng og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.
- Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Det kan mangle noe informasjon, ettersom dette er et fullmaktssalg.

Informasjon om boligen

Adresse: **Bersvensarabben 8, 7374 Røros**

Kommunenr: **5025** Gårdsnr: **135** Bruksnr: **607** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1978 - Ferdigattest/tatt i bruk**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført i én etasje over krypkjeller. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel utvendig. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag. Vinduer er med 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1997	Garasjedelen som disponeres av boligen ble tilbygd i 1997.	Nei
Ca. 1998	Terrassen ble skiftet.	Nei
Ca. 2005	Det ble lagt ny takteking over eksisterende teking, samt skiftet renner, nedløp og beslag. Kjøkkenet ble oppgradert. Vedovnen ble satt inn til fordel for tidligere oljefyrt peis/ovn (noe usikkert årstall, men etter 2005 ifølge sønn av eier).	Nei
Ca. 2022	Det ble skiftet innredning på badet. Varmepumpen ble montert.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	116	116	0	0	14
Andel av felles garasje	28	0	28	0	0
Totalt m²	144	116	28	0	14

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	116	116	0	0	14
Totalt m²	116	116	0	0	14

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	116	101	15	BRA-i: 3 soverom, bad, gang, stue, kjøkken, vaskerom, vindfang, toalett.	BRA-e: 2 boder, bod/gang.
Totalt m²	116	101	15		

Bygning: Andel av felles garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	28	0	28	0	0
Totalt m²	28	0	28	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	28	0	28		BRA-e: Garasje.
Totalt m²	28	0	28		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Inne i krypkjeller, ved vindfang. Synlig vann/fukt oppå platen

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

Oppsummering av drenering

TG-3

-I krypkjeller registreres det stedvis saltutslag i nedre del av grunnmur. Dette tyder på at det trekker noe fukt fra grunnen. Det er ingen fuktsperre under fundamenter, og det vil dermed være naturlig at noe fukt vil trekke opp i grunnmur. Tiltak er ikke nødvendig.
-Det er ikke registrert noen grunnmursplast utvendig over terreng. På grunnmurer oppført over terreng er ikke dette vanlig, og mest sannsynlig ikke etablert.
-Det er påvist at vann fra 1 taknedløp utvendig siger inn i krypkjeller, da det er registrert vann/fukt oppå platen på bakken. Terrengtet virker derfor å ha lite fall, eller motfall. Dette er ved vindfanget.
-Tomten er snødekt, og terrengforhold kan ikke kontrolleres utover dette.

TG 3 er satt på grunn av innsig av vann i krypkjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det må foretas tiltak for å lede takvann bort fra boligen. Kan utføres lokalt per nå, men det anbefales å undersøke terrenget nærmere når det er snøfritt, med tanke på at det kan være behov for terrengjusteringer. Kostnadstiltaket er kun satt for lokalt tiltak i dag. Større tiltak vil kunne medføre økte kostnader.

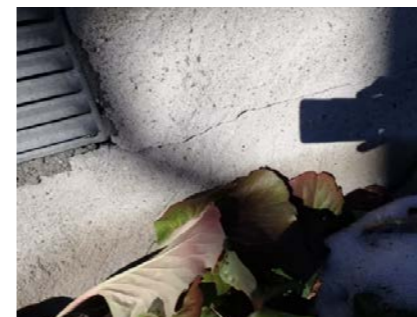
Utbedringskostnader

Under 10 000

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	Ringmur
Boligen er oppført over en ringmur av lettklinkerblokker.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja



Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

-Utvendig registreres enkelte riss/sprekker i pusset overflate. Det vurderes at dette kan være av setninger i årene etter oppføring, da det er skrå og horisontale riss/sprekker i grunnmuren. Påviste forhold er ikke av omfattende grad.

TG 2 som følge av registrerte riss/sprekker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Ikke behov for umiddelbare tiltak, men det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

6.3 Krypkjeller



Nokså tørt trevirke



Inne i krypkjeller, ved vindfang. Synlig vann/fukt oppå platen

Beskrivelse

Det er etablert en krypkjeller under boligen. Luke for adkomst er etablert i gulv i bod/gang. Det er stubbloft av asbestplater.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?

Nei

Er det synlig fukt eller vann i krypprommet?

Ja

Er det synlig sopp/råteskader?

Nei

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?

Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?

Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i krypprommet

Ved stikktakninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fuktinnhold på 10,7 vektprosent. Dette er å betrakte som tørt.

Oppsummering av krypkjeller

TG-3

-Det er etablert en fuktsperre på bakken. Under platen er det registrert noe fukt, og platen vurderes å ha tilfredsstillende funksjon.
-Det er påvist at vann fra 1 taknedløp utvendig siger inn i krypkjeller, da det er registrert vann/fukt oppå platen på bakken. Terrengtet virker derfor å ha lite fall, eller motfall. Dette er ved vindfanget.
-Ved pipefundamentet henger det ned noe isolasjon. Dette som følge av at noe av stubbloftet er plukket bort.

TG 3 er satt på grunn av innsig av vann i krypkjeller.

TG 2 settes for isolasjon som henger ned ved pipe.

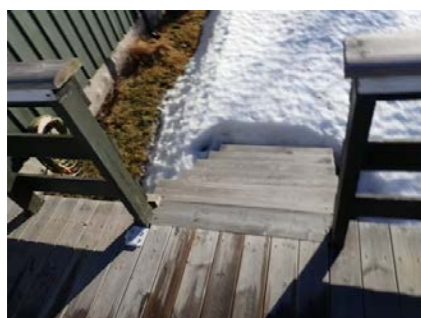
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>-Det må foretas tiltak for å lede takvann bort fra boligen. Kan utføres lokalt per nå, men det anbefales å undersøke terrenget nærmere når det er snøfritt, med tanke på at det kan være behov for terrengjusteringer. Kostnadstiltaket er kun satt for lokalt tiltak i dag. Større tiltak vil kunne medføre økte kostnader.</p> <p>-Det bør etableres stubbloftsplate som holder isolasjon i bjelkelaget på plass.</p> <p>-I dag er det ikke behov for tiltak med tanke på at det er asbestplater i krypkjelleren. Asbestplater uten skader utgjør ingen helsefare, men støv ved brudd på plater kan medføre senskader. Ved en eventuell renovering må denne saneres på tilfredsstillende vis.</p>	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.4 Støttemur



Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av støttemur	
<p>-Det registreres at det kan være oppført en støttemur av naturstein mot veien. Denne er nedsnødd og ikke kontrollert.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>-For å avdekke tilstand bør det foretas kontroll av forstøtningsmur når forholdene ligger til rette.</p>	

6.5 Balkong, terrasse, platting



Type	Terrasse
<p>Det er etablert en terrasse ut fra stue. Terrassen er oppført i impregnert trevirke over stolper ført ned på betongfundament. Det er etablert rekkverk og levegg av tre, samt en trapp av tre.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Opplyst å kunne være oppført i ca. 1998.</p>	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei



Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
<p>-Rekkverket måles til 90 cm, og er dermed lavere enn dagens krav på 100 cm.</p> <p>-Rekkverk og levegg har slitte overflater.</p> <p>-Trappen mangler håndløpere.</p> <p>-Det er stor avstand mellom rekkverksbord iht. referansenivå 10 cm.</p> <p>-Noe av gulvet er snødekt, og derfor er kontrollen begrenset.</p>	
<p>TG 2 på grunn av påviste forhold på rekkverk og trapp.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>-Krav til rekkverkshøyde ved byggeår var 90 cm. Det er ikke behov for tiltak, men for å lukke avviket må høyden være minimum 100 cm.</p> <p>-Overflatebehandlinger må påregnes på rekkverk og levegg. Kan være risiko for utvikling av råte i konstruksjoner som ikke er utført i impregnert tre, særlig ned mot gulv.</p> <p>-I trapp må det etableres håndløpere, samt spiler eller bord som rekkverk.</p> <p>-Åpninger i rekkverk bør forminskes til maksimum 10 cm.</p> <p>-Nærmere inspeksjon av gulv anbefales når det er snøfritt.</p>	

6.6 Vinduer og dører: Ytterdører på fremsiden og innerdører



Slitasje/sprekk i boddør

Beskrivelse	
<p>-Malte ytterdører.</p> <p>-Innvendig er det finerdører.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karm, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
<p>-Det registreres tegn på at pakninger i ytterdører stedvis har uttetheter. Dette som følge av alder og slitasje.</p> <p>-3 innerdører tar i karm.</p> <p>-1 boddør har en sprekk i dørblad i øvre del. Skyvedør mellom stue og kjøkken har sprekk i dørblad ved låskassen.</p> <p>-Generelt registreres det enkelte bruksmerker i innerdører.</p>	
<p>TG 2 på grunn av påviste forhold.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>-Ytterdørene kan fungere fint om pakninger oppgraderes.</p> <p>-Dører som tar i karm bør justeres.</p> <p>-Sprekker i dørblad anbefales utbedret.</p>	

6.7 Vinduer og dører: Vinduer og balkongdør



Beskrivelse

- Malte vinduer med 3-lags glass.
- Malt balkongdør med 3-lags glass.
- Malte ytterdører.
- Innvendig er det finerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Ja

Er det påvist værslitte karmar, fuktskader eller råteskader? Ja

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

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

Oppsummering av vinduer og dører TG-3

- Det registreres et betydelig antall punkterte isolerglass. Omfanget er likevel noe ukjent, da glassene ikke er rene, og vanskelig å kontrollere, men det registreres typiske renne- og fuktmerker mellom glassene i de fleste glassene. Ut fra alder er det ikke unormalt at glass punkterer.
- Enkelte vindu har tung åpne-/lukkemekanisme. Låsen på balkongdøren er slitt.
- Det registreres tegn på at pakninger i vinduer stedvis har utettheter. Dette som følge av alder og slitasje.
- Vinduer og balkongdør har stedvis værslitt og sprukket trevirke karmar.

TG 3 på grunn av flere punkterte glass.
TG 2 for resterende forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Som følge av en kombinasjon av punkterte isolerglass, generell slitasje i karmar, utettheter, alder og åpne-/lukkemekanismer bør det skiftes vinduer og balkongdør. Kostnadsestimatet er satt for dette, med bakgrunn i ca. 10 000 pr. vindu/balkongdør. Kan ikke utelukkes at dette avviker noe.
- Slitte åpne-/lukkemekanismer bør utbedres.
- Pakninger bør oppgraderes.

Utbedringskostnader 50 000 - 150 000



6.8 Yttervegger



Type fasade Stående kledning

Veggkonstruksjon er oppført i tre. Fasader er kledd med stående panel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

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

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

Oppunder kledning

Er det liten eller ingen lufting av kledningen? Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? Ja

Oppsummering av yttervegger TG-2

- Kledningen er stedvis værslitt/sprukket, særlig på spesielt solutsatte fasader.
- Oppunder kledning er det generelt etablert luftet kledning med musebånd, men det er påvist enkelte glipper hvor mus kan komme inn. Det bemerkes at det ble påvist muselort på loftet, og at dette kan være årsaken.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Overflatebehandling må påregnes. Utelukkes ikke at enkelte sprukkede kledningsbord bør skiftes.
- Det bør etableres tilfredsstillende musetetting i større glipper oppunder kledning.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging): Kaldloft



Muselort

Type loft Kaldloft

Det er etablert et kaldloft over boligen. Loftet har adkomst via luke med stige i bod/gang. Konstruksjonen er oppført av takstoler, og er isolert med mineralull over varme rom. Taktro er av trepanel, og det er luftespalter ved raft.

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

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

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen? Nei

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

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) TG-2

- Det er stedvis påvist noen skjolder i taktro, men dette vurderes fra gammelt av. Ikke påvist noen aktiv fukt ved disse.
- Under gjennomføring av kanaler gjennom tak er det skjolder på isolasjon/papp. Her er det også tegn på noe kondens rundt avtrekkskanaler gjennom innvendig tak. Dette kan også observeres fra innvendige rom ved at det sveller i takplater rundt ventilene. Tyder på kondensering og/eller utett dampspærre.
- Det er påvist museaktivitet på kaldloftet, ved funn av urin og muselort. Omfanget er ikke påvist.
- Ved pipa mangler det noe isolasjon over varme rom.
- Det er noe tegn på heksesot eller støvkondens i overgang vegg/himling i vaskerom. Dette fester seg til kalde overflater, som et tegn på at det er kuldebroer opp mot loft.

TG 2 på grunn av påviste forhold.



Under gjennomføring av kanaler over tak. Museaktivitet og fuktmerker



Svelling rundt avtrekksventil

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Nærmere undersøkelser av ventilasjonskanaler anbefales. Tiltak er eventuelt påisolering av kanaler og tetting av dampsperrer i gjennomføringer. Dette inkluderer også undersøkelser og tiltak i kanalen som går gjennom og over tak.
- Omfang av museaktivitet bør undersøkes nærmere, og tiltak vurderes eventuelt etter dette.
- Manglende isolasjon over pipe må utbedres.
- Det kan være behov for etterisolering med tanke på tegn på kuldebroer. Nærmere undersøkelser av omfanget anbefales, og tiltak kan vurderes deretter. Kan være tilstrekkelig med lokale tiltak.

6.10 Renner og nedløp



Type	Metall
Renner og nedløp er utført i lakkert metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Renner og nedløp ble skiftet i forbindelse med utskifting av takteking i ca. 2005.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp TG-2

- Det ble registrert deformasjon i bunn av 1 nedløpsrør, som er et symptom på frostspreng.
- TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Nedløp er ikke funksjonstestet av undertegnede. Nærmere undersøkelser anbefales. Ved utettheter bør nedløp skiftes.

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Konstruksjonen er oppført av takstoler. Det er luftespalter ved raft.	
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon TG-1

6.12 Takteking



Type teking	Pappshingel
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Takteking ble lagt ny over eksisterende teking i ca. 2005. Beslag ble fornyet. Dette ifølge sønn av eier.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Nei
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av takteking TG-2

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.
- Der takstigen ligger ned mot teking i toppen, har stigen gått ned i tekingen på grunn av vinkelen på anleggsflaten.
- TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Mose bør rengjøres, da dette kan forkorte levetiden på teking.
- Det anbefales utbedring på takstigen, hvor denne er lagt over mønet. Dette for å unngå unødige skader.

6.13 Utstyr på tak



Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja

Oppsummering av utstyr på tak TG-3

- Stigen er kun hengt over mønet, og mangler innfesting.
- Topp pipe er mer enn 120 cm over tak. Det er derfor krav til feieplattform (var ikke krav ved byggeår).
- TG 3 på grunn av at stigen mangler innfesting, og er derfor usikker i bruk.
- TG 2 på grunn av manglende feieplattform.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Takstigen må festes i konstruksjonen på tilfredsstillende vis. -Det bør etableres feieplattform.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Gulvkonstruksjonen er av trebjelkelag.	
Det ble målt med laser i stue og gang uten å påvise større avvik, men det er enkelte lokale forskjeller er påvist i stue. Disse er ikke spesielt merkbare.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
-Det er stedvis knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen. -Stue har stedvis lokale høydeforskjeller på opp mot 10 mm. Disse er ikke spesielt merkbare ved normal gange. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved evt. legging av nytt gulv bør knirk elimineres, og eventuelle høydeavvik utbedres iht. leggeanvisning.	

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Boligen har elementpipe. I stue er pipa påmurt med tegl og pusset. Sotluke er plassert i stue.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er montert vedovn i stue.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
-Det er oppmurt et fundament under vedovn i forbindelse med utskifting av fyringssted for noen år tilbake. -Det anbefales montert en pipehatt for å forebygge inn driv av nedbør i pipa.	

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Innredning fra ca. 2005 med profilerte fronter. Benkeplaten er med laminat og har nedfelt oppvaskkum i stål. -Det vurderes normal slitasjegrad iht. alder. Enkelte silikonfuger kan ha behov for fornying.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
-Ferdigattest for boligen er datert 29-05-1978. -Det foreligger ikke ferdigattest på garasje, men den er byggemeldt før 01-01-1999. Det er derfor ikke krav om ferdigattest.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Manglende røykvarsler
-Det er etablert 2 stk 6 kg brannslukkingsapparat. Røykvarsler ble ikke registrert.	
Er det skader på brannslukkeapparat eller er det over 10 år?	Ja
-Begge slukkeapparat er eldre enn 10 år. 1 av apparatene er defekt (rød indikator).	

6.18 Toalettrom



Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Rommet har naturlig avtrekk. Det er etablert tilluft i topp av dørkarm.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene?	Nei

Oppsummering av toalettrom TG-2

-Det er noe misfarging i klosettskålen som bør forsøkes rengjort.
 -Det er svelling rundt avtrekksventil i himling. Tyder på kondensering og/eller utett dampspærre på loft.
 -Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

TG 2 på grunn av svelling ved avtrekksventil, samt naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Nærmere undersøkelser av ventilasjonskanal anbefales. Tiltak er eventuelt påisolering av kanalen og tetting av dampspærre i gjennomføringen. Himlingen bør også utbedres.
 -Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

6.19 Avløpsrør



Rør i krypkjeller

Type avløpsrør	Plast
Synlige rør er av plast. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Det er offentlig avløp.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Anlegget vurderes i hovedsak fra byggeår.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør TG-2

-Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakuumentil på kaldloft. Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak. Vakuumentil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken.
 -På 1 avløpsrør i krypkjeller ble det påvist noen rennemerker av ukjent årsak. Må undersøkes nærmere.
 -Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avløpsanlegget.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det anbefales at kloakklufting føres over tak.
 -Nærmere undersøkelser av avløpsrør i krypkjeller må utføres.
 -Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det er hensiktsmessig med utskiftinger ved oppgradering av våtrom.

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Stoppekran er plassert på vaskerom. Det er offentlig vann.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

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

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer, Automatsikringer
Sikringssskap med blanding av skru- og automatsikring er plassert i gang/bod. Det er delvis skjult elektrisk anlegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført arbeider, men det er ukjent omfang og datoer på dette. Blant annet er det satt inn en jordfeilbryter i sikringssskapet i forbindelse med installering av varmepumpe for ca. 3 år siden.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2
<p>-Sikringssskapet har slitt åpnemekanisme (låsen).</p> <p>-Boligen har i hovedsak et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. På nyere arbeid er samsvarserklæring ikke fremlagt eller foreligger ikke.</p> <p>-Det bemerkes at det er takvarme på badet.</p> <p>-Spørsmål om anlegget er besvart av eiers sønn.</p> <p>TG 2 på grunn av slitt lås på sikringssskap og elanlegg med manglende dokumentasjon.</p>	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
<p>-Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.</p>

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Det er montert varmepumpe i stue.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpen opplyses montert i ca. 2022.	
Når var siste service på anlegget?	
Det har ikke vært foretatt service. Anbefales annen hvert år.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral	TG-2
<p>-Det har ikke vært avholdt service. Dette anbefales utført annen hvert år.</p> <p>TG 2 som følge av dette.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>-For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og foreta nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke foretas ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.</p>	

6.23 Varmtvannsbereider

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2002	
Størrelse	
194 liter	

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder TG-2	
-Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	
TG 2 på grunn av alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.	

6.24 Ventilasjon

Type ventiler	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalventiler i vindu og klaffventiler på yttervegg.	
Oppsummering av ventilasjon TG-1	

6.25 Våtrom: Bad



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

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

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Takess i himling. Utstyrt med dusjkabinett, servant i innredning og naturlig avtrekk. Det er sluk av plast. Dusjkabinettet og servantskapet i rommet ble skiftet for ca. 3 år siden.

- Badet har aldrende overflater og tettesjikt (fremstår som fra byggeår). Det er påvist skader i bunn av veggplater i våtsonen.
- Hulltaking er foretatt fra soverom mot misfarging i hjørnet på badet uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling var ikke mulig på grunn av lite plass i borehullet.
- Belegget tyder på å kunne ha utettheter i hjørner.
- Belegget er stedvis misfarget. Dette kommer typisk av gulvvarme. I det ene hjørnet er det usikker årsak til misfargingen.
- Det er svelling rundt avtrekksventil i himling. Tyder på kondensering og/eller utett dampspærre på loft.

TG 3 på grunn av alder, påviste forhold og renoveringsbehov.

Skader i bunn av plater



Anbefalte tiltak

- Totalrenovering anbefales. Kostnadsestimatet er satt for dette. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Det er fall til sluk og oppkant ved dør. Så lenge det benyttes et dusjkabinett fungerer rommet frem til en renovering.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.26 Våtrom: Vaskerom



Ingen fuktutslag i vegg

Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og malte plater på vegger. I himling er det takess.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Tettesjikt og sluk fremstår som fra byggeår.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtzone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

- Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Vannsikkerhet er ivaretatt med oppkant under dører.
- Det er svelling rundt avtrekksventil i himling. Tyder på kondensering og/eller utett dampspærre på loft.
- Det er stedvis misfarging som tegn på heksesot eller støvkondens i overgang vegg/himling. I eldre hus er det ofte kuldebroer. Det kan oppstå kondens og støvet fester seg på flater med kondensproblemer. Rommet har et tørkeskap, der det tidvis kan ha oppstått en del fuktighet, og dette kan også være årsaken til misfarging på overflater.
- Overflaten på vegg bak vask er svellet/slitt som følge av vannsøl.

TG 2 på grunn av avvik på overflater.



Under skyllekum



Anbefalte tiltak overflater

- Nærmere undersøkelser av ventilasjonskanal anbefales. Tiltak er eventuelt påisolering av kanalen og tetting av dampspærre i gjennomføringen. Himlingen bør også utbedres.
- Heksesot/støvkondens er ikke farlig. Dårlig ventilasjon kan føre til at partikler blir svevende i luften og øker risikoen for at heksesot dannes. Ved å sørge for god ventilasjon vil det bli mindre avgasser i boligen og dermed redusert risiko for heksesot. Rengjøring kan forsøkes i ettertid.
- Overflate på vegg bak vask bør utbedres.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

- Restlevetiden på belegget og sluk er høyst usikker.
- Ved stoppekran registreres det å være skåret i belegget, samt at tetthet rundt røroppstikk vurderes noe usikker.
- Bak skyllekum er det ikke etablert tettesjikt. Platene har svullet litt i overflaten. Det er også risiko for at vann kan renne bak belegget og inn i konstruksjonen.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

- Det er hensiktsmessig å planlegge en oppgradering av rommet på grunn av alder på sluk og tettesjikt. Fremstår ikke som et umiddelbart behov.
- Utettheter i belegget ved røroppstikk bør utbedres lokalt for bedre sikkerhet i tilfelle det skulle oppstå en lekkasje.
- På vegg bak skyllekum bør det etableres tilstrekkelig tettesjikt som overlapper over belegget.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert tørkeskap med stråleovn og skyllekum i stål.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner til klosett? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

- Tørkeskapet er slitt i overflatene og har noe svelling.
- Stråleovner som dette er usikre. Bør vurderes av en elektriker.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

- Skapet fungerer i dag. For å lukke avviket må det skiftes.
- Det anbefales at stråleovn kontrolleres av elektriker. Dette er en eldre ovn.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Rommet har naturlig avtrekk. Det er etablert tilluft i topp av dørkarmer.	

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

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

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak ventilasjon

- Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt

TG-0

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

Dokumentasjon

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

6.27 Øvrig: Utvendige trapper



Beskrivelse

Det er etablert 2 trapper av strekkmetall utenfor ytterdør på fremsiden. Trapp ved hovedinngang har rekkverk av støpejern.

Oppsummering av øvrig

TG-2

- Trapp ved hovedinngang:
- Rekkverket måles til 85 cm, og er dermed lavere enn dagens krav på 100 cm.
 - Det er stor avstand mellom rekkverksspiler iht. referansenivå 10 cm.
 - Innfestingen av rekkverk mot vegg er mangelfull.

- Trapp ved bod/gang:
- Trappen mangler håndløpere.

TG 2 på grunn av påviste forhold.



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Trapp ved hovedinngang:

- Det anbefales forhøyning av rekkverk om mulig. Må minimum være 90 cm som var krav ved byggeår, men for å lukke avviket må det være 100 cm.
- Åpninger i rekkverk bør forminskes til maksimum 10 cm.
- Rekkverket må festes i vegg.

Trapp ved bod/gang:

- Det må etableres håndløpere, samt spiler eller bord som rekkverk.



6.28 Øvrig: Overflater

Beskrivelse

Gulv har belegg og parkett. Vegger har malte plater, panelplater, panel, tapet og malt tapet. Himlinger har takess.

Oppsummering av øvrig

TG-2

- Boligen har stedvis slitte overflater utover normal slitasjegrad.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Oppussinger må påregnes.

6.29 Øvrig: Felles garasjebygg



Beskrivelse

Boligen disponerer 1 garasjerom i felles garasjebygg på oversiden av boligen. Garasjen er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i betong. Veggkonstruksjon er av betong og bindingsverk. Fasader med bindingsverk er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med lakkerte stålplater. Det er montert vippeport i tre.

6.30 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Trapp

Tilgjengelighet

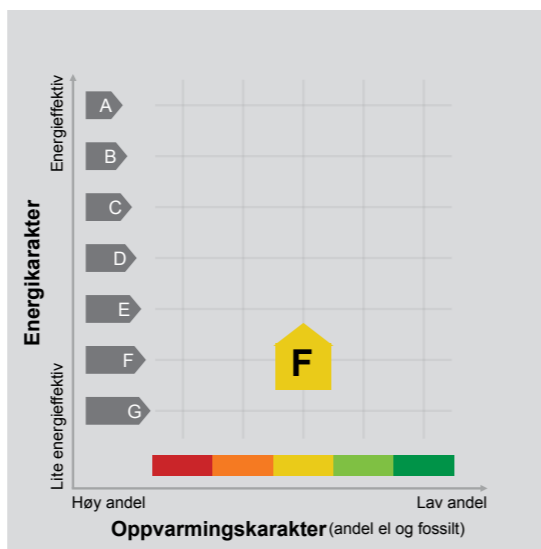
Ikke relevant

6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Adresse	Bersvensrabben 8
Postnummer	7374
Sted	RØROS
Kommunenavn	Røros
Gårdsnummer	135
Bruksnummer	607
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	184138751
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-85130
Dato	26.02.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

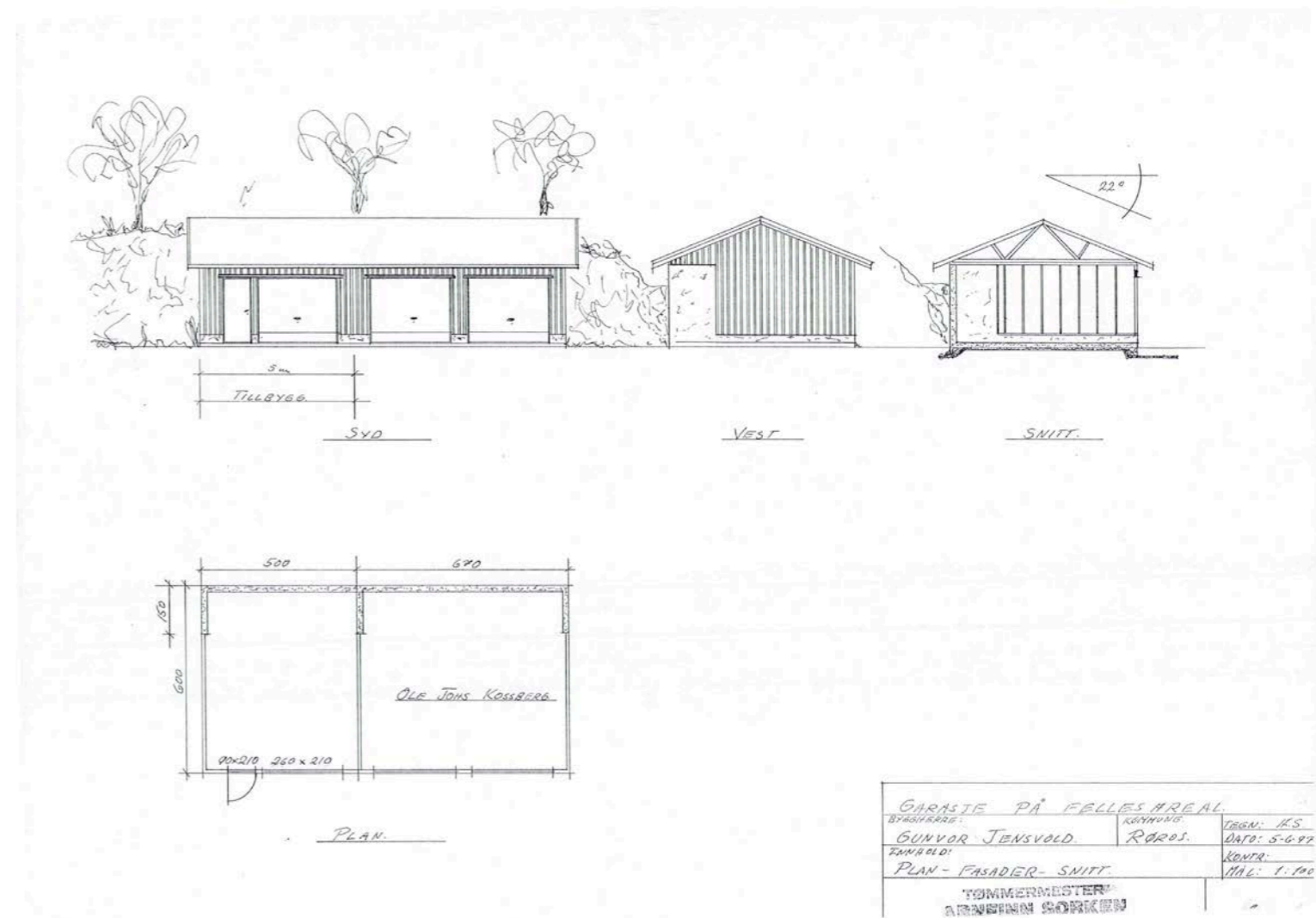
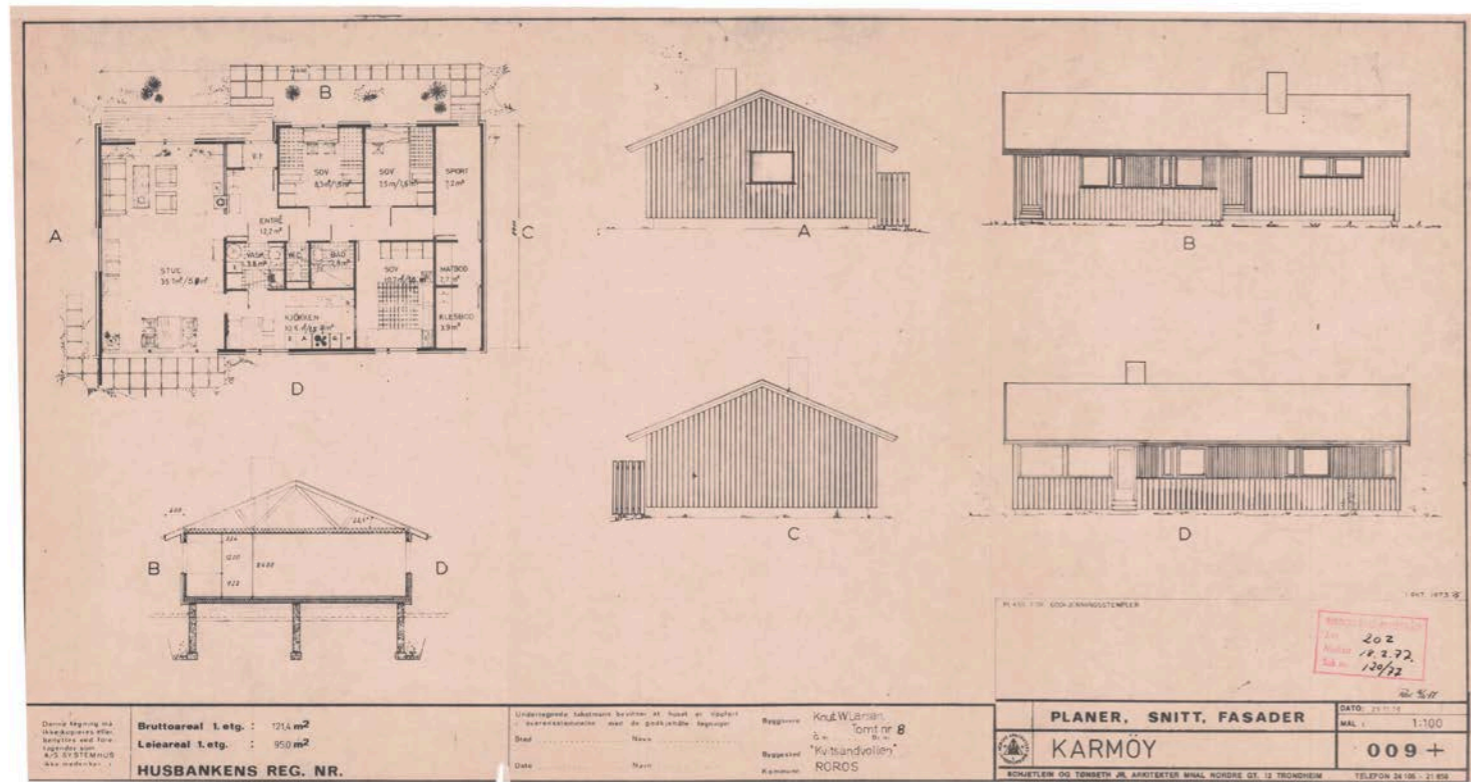
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

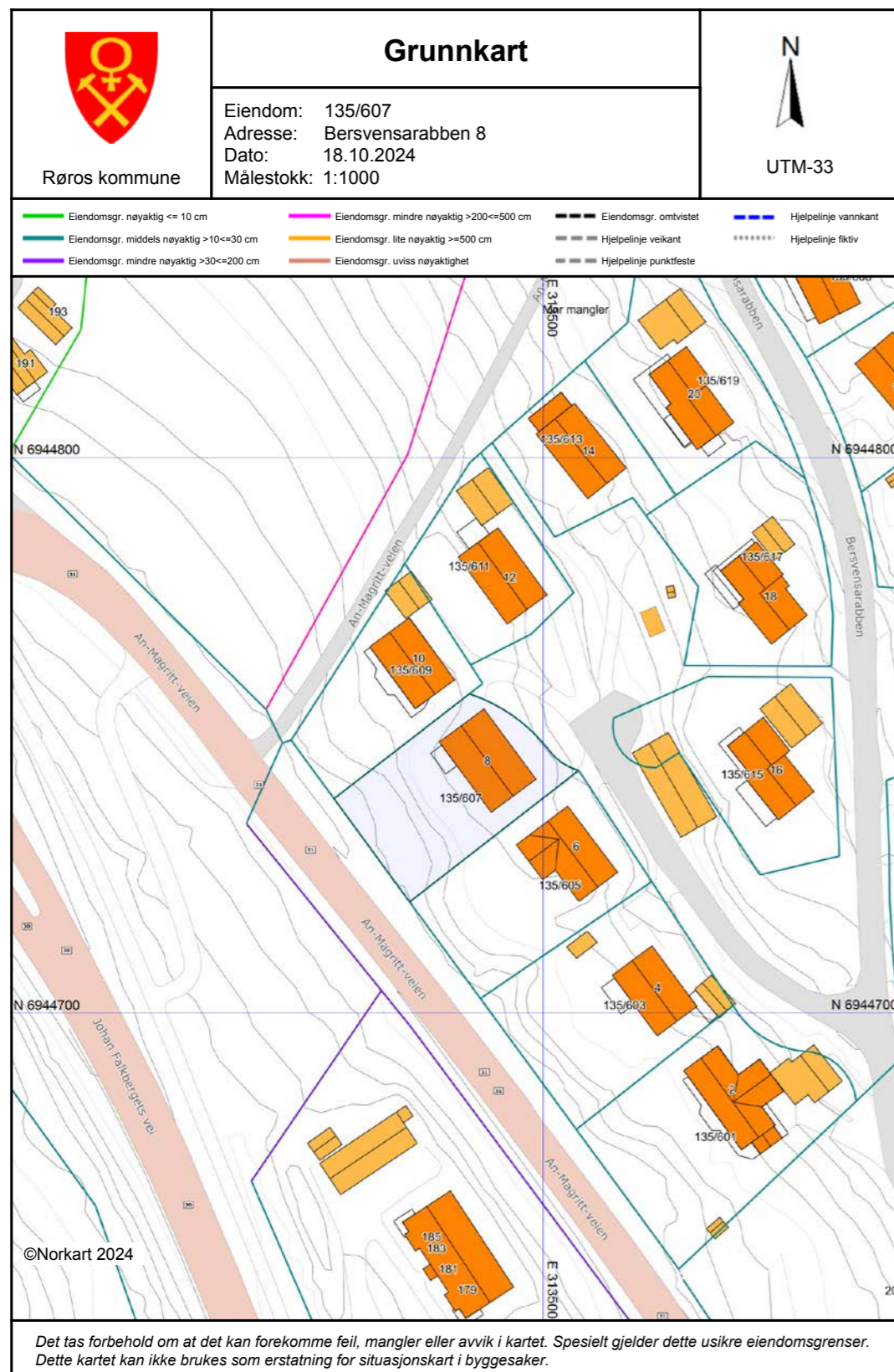
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1978
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	116
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

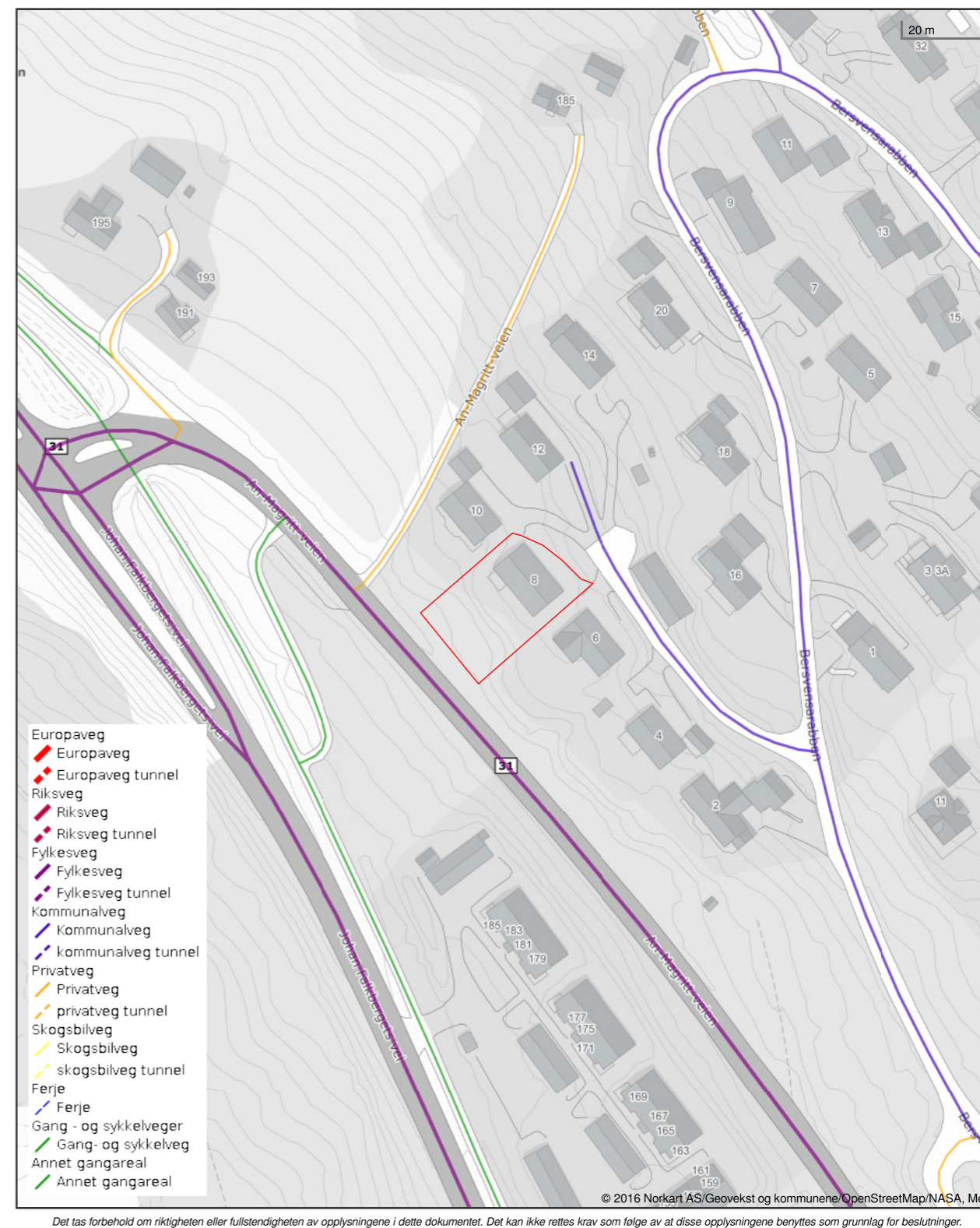
Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

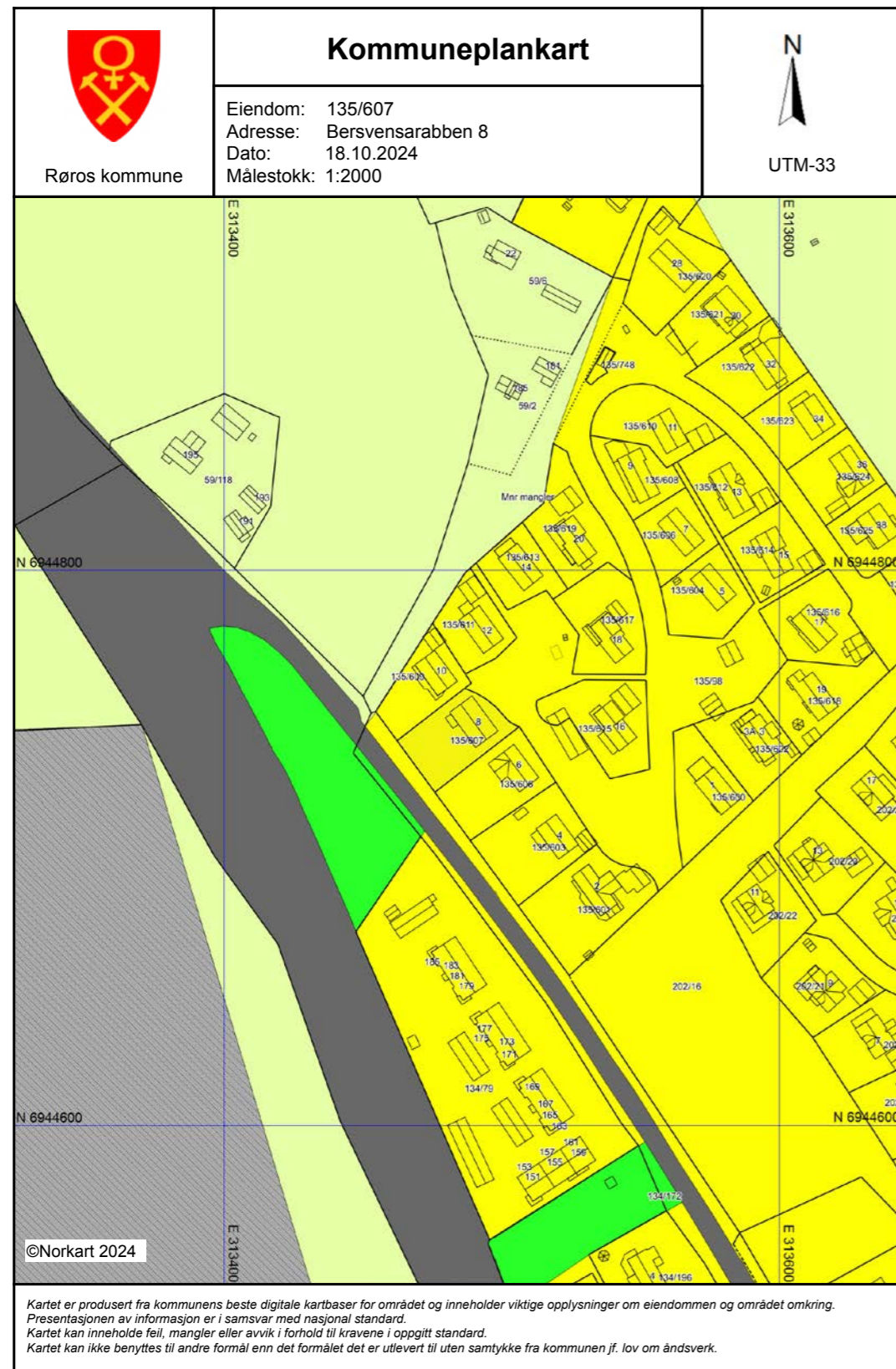
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Vegstatuskart for eiendom 5025 - 135/607//





Arbeidssted (adr.)	Matr. nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)		
Bersvensarabben 8, 7460 Røros	135/607		
Arbeidsart	Dato for vedtak (bygn./skjef)	Sak nr.	
Nybygg	16.2.77	120/77	
Byggherre	Adresse	Til.	
Knut W. Larssen	Bersvensarabben 18, 7460 Røros		
Anmelder	Adresse	Til.	
Røros Skogforvaltning,	Osloveien 18, 7460 Røros		
Ansvarshavende	Adresse	Til.	
"	"	"	
"	"	"	

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygninglovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygninglovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ex. merknader:

Bygget er oppført i samsvar med de planer og tegninger som er godkjent av Røros bygningsråd.

Sted og dato	Stempel
Røros	Røros Bygningsråd.
29.5.78	<i>Magnus Tammes</i>
	Byggekontrollør
	Magnus Tammes
	Bygningsråd

Sendes til

Byggherre Anmelder Ansvarshavende Byggeføyemyndighet Røros Sparebank

MÅLEBREV

Ar 19 75 den 25. september ble det i medhold av § 62 i bygningloven av 18 juni 1965 holdt kart- og oppmålingsforretning over en parsell av Kvitsandvollen gnr.135 bnr.98 som er gitt betegnelsen

Bersvensarabben 8 gnr.135 bnr.607

Forretningen er rekvirert av Røros kommune v/ordføreren

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen ~~og utvalgt~~

✕ Kartvitne var Magne Fjæran

Ved forretningen møtte

Oppmålingen er i samsvar med tidligere oppmålinger og i samsvar med stadfestet reguleringsplan for Kvitsandvollen, 9.5.1975.

GRENSEBESKRIVELSE:

Grensene er som vist på kart i M = 1:500

Arealet utgjør: 810 m²

Det er nedslått armeringsjarn som grensemerker

Magne Fjæran
Kartvitne

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

SKYLDELINGSFORRETNING

Skylden for den fraskilte del 1-en øre Hovedbølets gjenværende skyld u. fradr. i hovedbr. skyld

Den fraskilte deler gitt bruksnavnet Bersvensarabben 8

Parsellen skal anvendes til boligtomt

Vierklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelingsmanns vedkommende i henhold til gitt forsikring

RØROS KOMMUNE, den 23.2.1976

Magnus Tammes *Magne Fjæran* *Søren Johnsen*
Magnus Tammes Magne Fjæran Søren Johnsen

Påtegninger

I tillegg har tomte bruksrett til de arealer som er regulert til fellesarealer (bygningloven §26) i samsvar med stadfestede reguleringsplan.

§ 9

Utførelse av gjerder, høyde og farge, skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 10

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn, kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områdene må gis en tiltalende form og behandling. Eksisterende vegetasjon og terrengformasjoner som er av betydning for områdets karakter, må ikke fjernes uten bygningsrådets samtykke.

§ 11

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Røros Kommune.



Røros kommune

Adresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS

Telefon: 72 41 94 00

Utskriftsdato: 18.10.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Røros kommune

Kommunenr.	5025	Gårdsnr.	135	Bruksnr.	607	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bersvensarabben 8, 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	2 551,00 kr
Eiendomsskatt	6 400,60 kr
Feiing	640,00 kr
Renovasjon	3 850,60 kr
Vann	1 515,48 kr
Sum	14 957,68 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt	1711500 0/00	4,00 kr	1/1	0 %	6 846,00 kr	5 134,50 kr
Feie- og tilsynsavgift	1 pipe	536,00 kr	1/1	0 %	536,00 kr	268,00 kr
Feie- Og Tilsynsavgift	1 pipe	670,00 kr	1/1	0 %	670,00 kr	167,50 kr
Miniabonnement renovasjon	1 pr.år	3 961,39 kr	1/1	0 %	3 961,39 kr	2 971,05 kr
Abonnementsgebyr vann	1 stk	1 050,00 kr	1/1	0 %	1 050,00 kr	787,50 kr
Abonnementsgebyr kloakk	1 stk	1 723,00 kr	1/1	0 %	1 723,00 kr	1 292,25 kr
Forskudd vannavgift	24 m3	20,41 kr	1/1	0 %	489,90 kr	367,43 kr
Forskudd kloakkavgift	24 m3	36,75 kr	1/1	0 %	882,00 kr	661,50 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk Vann	24 m3	20,41 kr	1/1	0 %	473,70 kr	473,70 kr
Forbruk Kloakk	24 m3	36,75 kr	1/1	0 %	807,60 kr	807,60 kr
Innbetaling forskudd vann	-521.4 Kr	1,25 kr	1/1	0 %	-651,75 kr	-651,75 kr
Innbetaling forskudd kloakk	-888.36 Kr	1,25 kr	1/1	0 %	-1 110,45 kr	-1 110,45 kr
				Sum	15 677,39 kr	11 168,83 kr

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Nabolagsprofil

Bersvensarabben 8 - Nabolaget Sjøbakken/Kjerkegårdshagan/Langsetfeltet - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

- Fjellheimen
Linje 440, 543
10 min
0.8 km
- Røros stasjon
Linje R60
19 min
1.5 km
- Røros lufthavn
9 min

Skoler

- Røros skole (1-10 kl.)
527 elever, 35 klasser
22 min
1.7 km
- Røros videregående skole
300 elever
22 min
1.7 km

Ladepunkt for el-bil

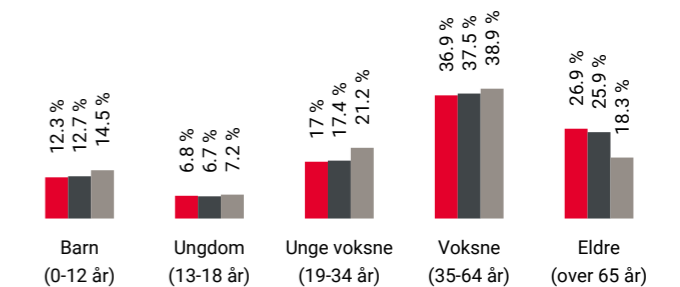
- Røros Hotell
13 min
- Røros hotell
14 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



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



Barnehager

- Hengfonna Barnehage
14 min
- Kvitsanden barnehage (1-5 år)
83 barn
21 min
1.6 km
- Ysterhagaen barnehage (1-5 år)
32 barn
6 min
3.2 km


Dagligvare

- Coop Mega Røros
20 min
- Kiwi Røros
Søndagsåpent
24 min
1.9 km

Primære transportmidler







-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

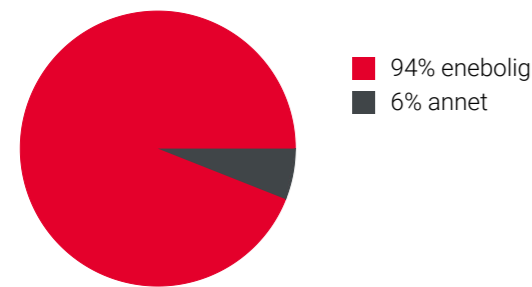
 Støynivået
Lite støynivå 94/100

 Trafikk
Lite trafikk 90/100





Sport

-  Kvitsankassen- sandvolleyballbane 15 min 
Sandvolleyball 1.2 km
-  Verket Røroppvekstsenter 19 min 
Aktivitetshall, turnhall 1.5 km
-  Røros Gym 6 min 

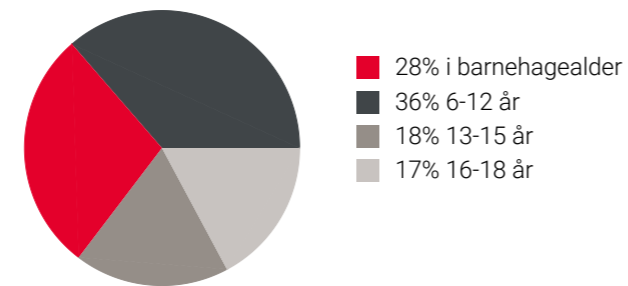
Boligmasse



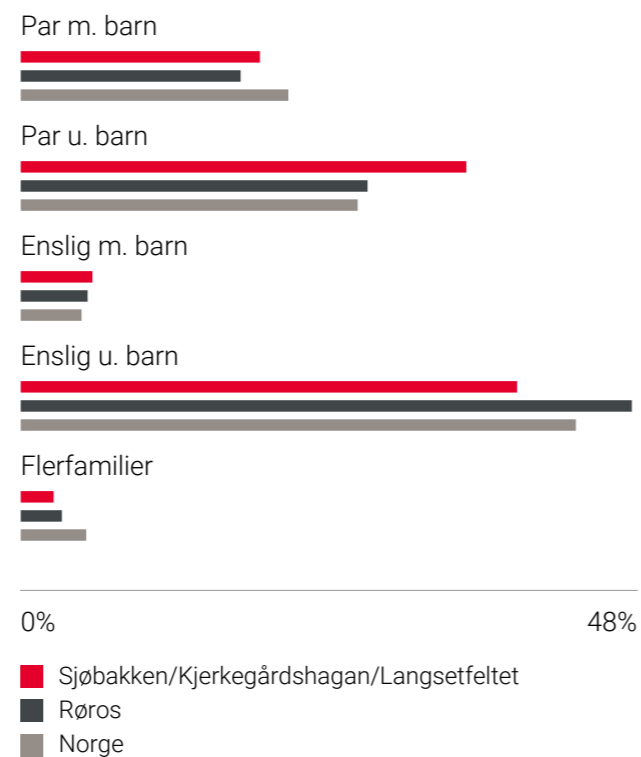
Varer/Tjenester

-  Domus Røros Kjøpesenter 21 min 
-  Vitusapotek Røros 25 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

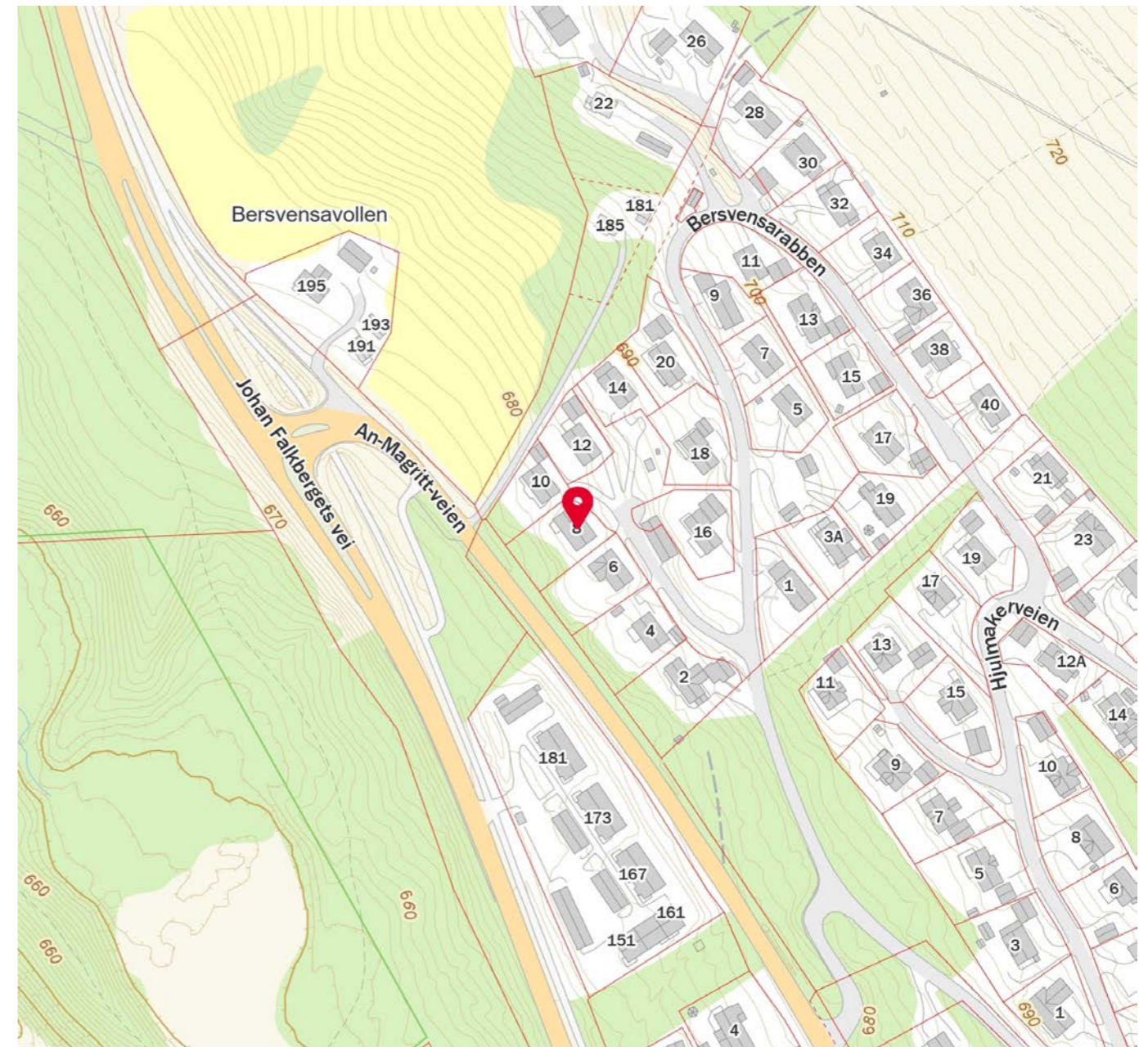
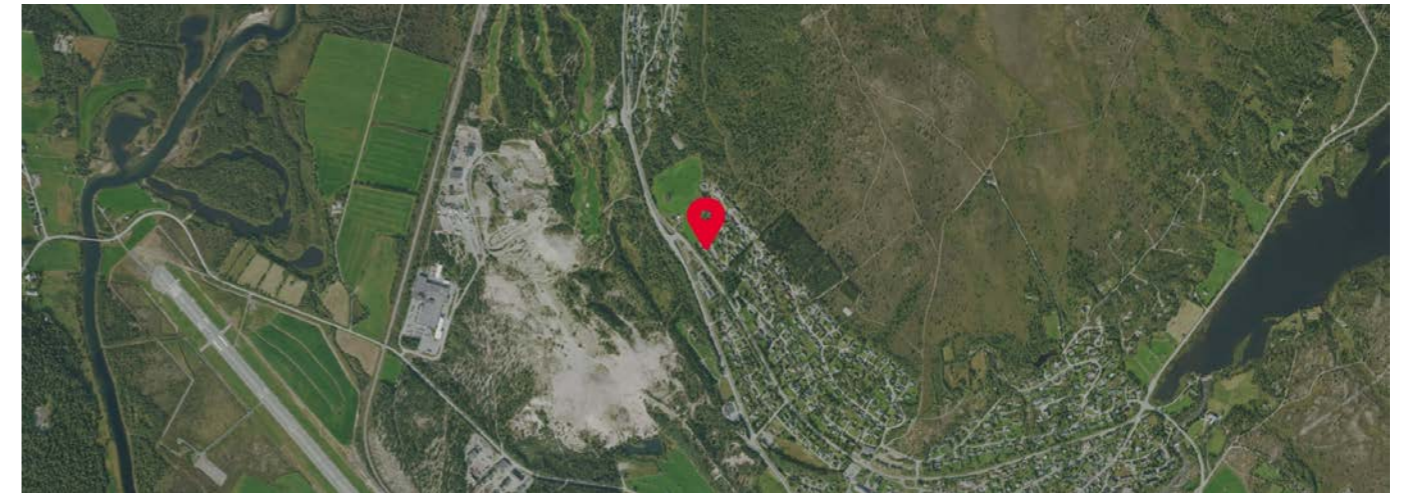


Familiesammensetning



Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Bersvensarabben 8
7374 RØROS

Meglerforetak: Aktiv i Fjellregionen
Saksbehandler: Martin Gabrielsen

Oppdragsnummer:

Telefon: 918 61 016
E-post: martin.gabrielsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

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

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre