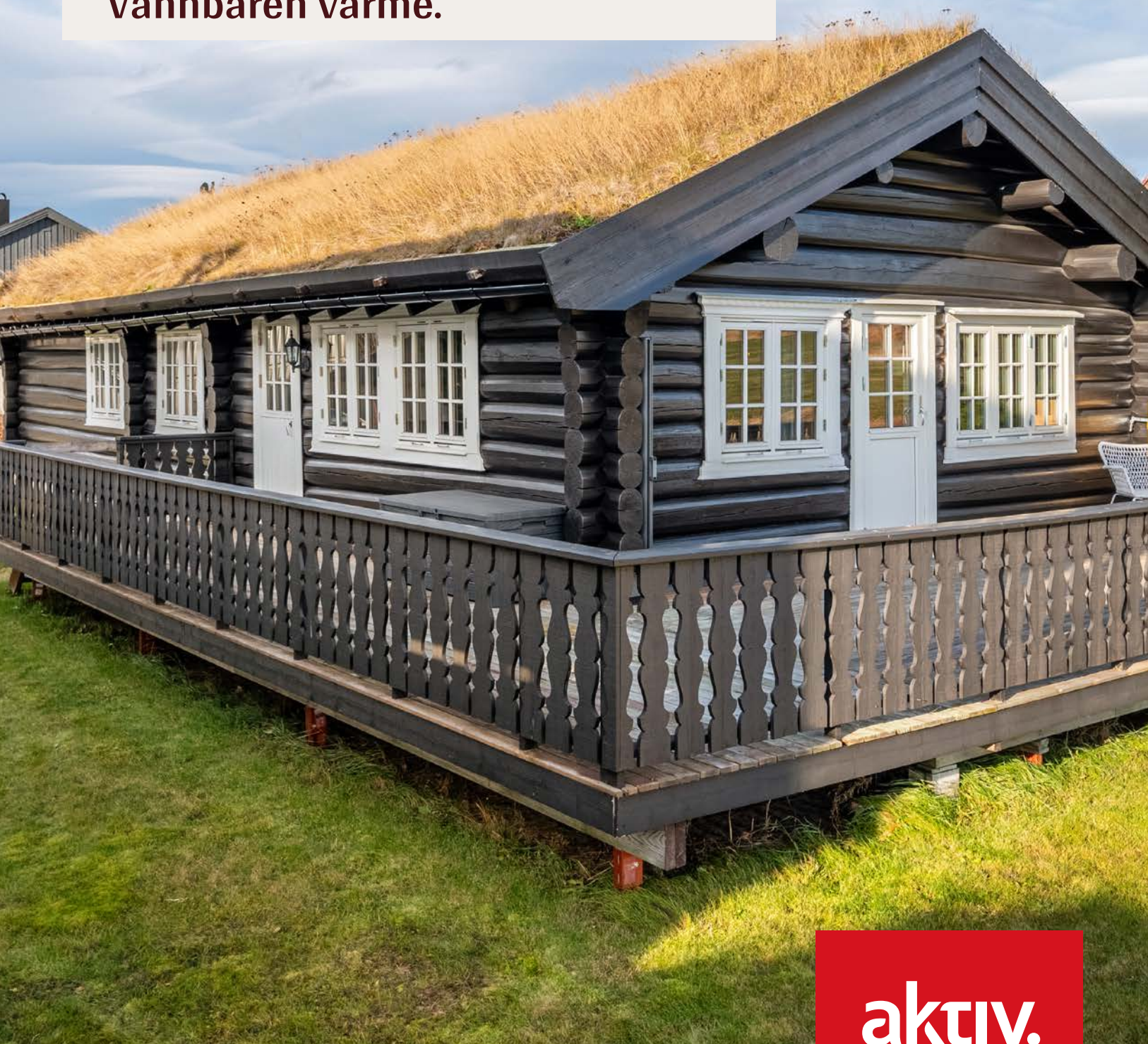


Hagaveien 31, 7374 RØROS

**Pen laftet enebolig med attraktiv
endebeliggenhet på Hagaen.
Garasje m/god bodplass.
Vannbåren varme.**



aktiv.



Daglig Leder/Eiendomsmegler

Tommy Nyrud

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

Aktiv i Fjellregionen
Kjerkgata 3, 7361 Røros

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 190 000,-
Omkostn.: Kr 105 990,-
Total ink omk.: Kr 4 295 990,-
Selger: Kjetil Kobberrød
Anne-Kristin Kobberrød

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1997
BRA-i/BRA Total 159/191 kvm
Tomtstr.: 493.4 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 137, bnr. 380
Gnr. 137, bnr. 377 (2/28)
Gnr. 137, bnr. 381 (2/28)
Gnr. 137, bnr. 383 (2/28)
Oppdragsnr.: 1705240105

Pen laftet enebolig med attraktiv
endebeliggenhet på Hagaen.
Garasje med god bodplass.
Vannbåren varme.

Velkommen til Hagaveien 31.

Pen laftet enebolig med garasje på attraktive Hagaen. Beliggenheten er svært fin på enden av feltet grensende mot dyrka mark. Bor man på Hagaen har man gangavstand til sentrum samtidig som man har flott helårs turterreng rett utenfor døra. Vinterstid passerer skiløypa på jordet rett utenfor boligen.

Innhold:

Enebolig:
BRA-i:
Kjeller:
Gang, to soverom, kjellerstue, bod, bad og badstu.

1. etasje:
Stue, kjøkken, hall, bad og soverom.
I tillegg hems over soverom og bad med et gulvareal på ca 11 kvm.

Garasje
BRA-e:
Garasje/bod og bod.

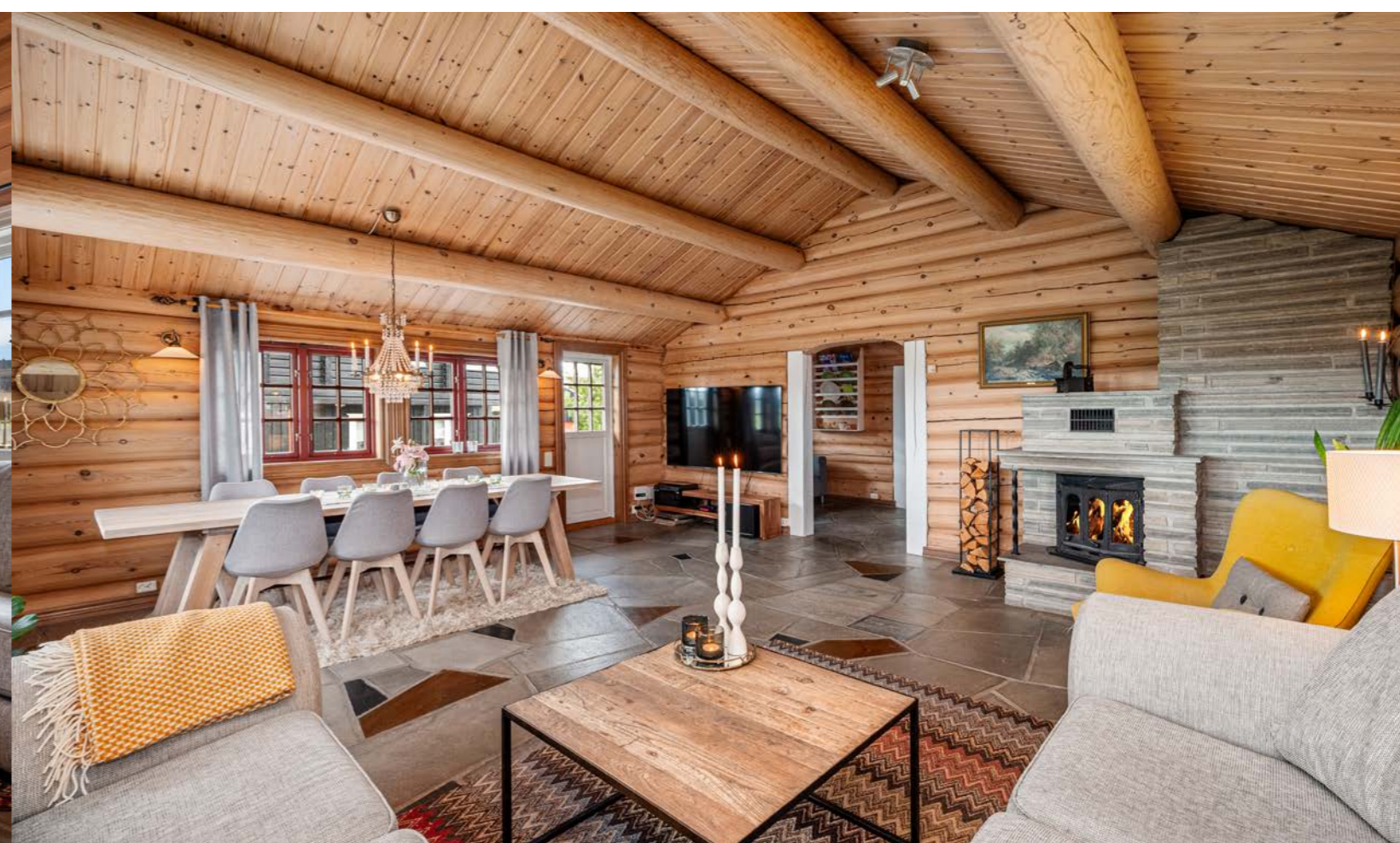
Velkommen på en trivelig visning.



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	24
Om eiendommen	28
Egenerklæring	36
Tilstandsrapport	42
Energiattest	74
Byggegodkjente tegninger	78
Midlertidig brukstillatelse	85
Søknad og ferdigattest bruksendring kjeller	86
Diverse kart	90
Info kommunale avgifter	94
Nabolagsprofil	96
Forbrukerinformasjon	106
Budskjema	107



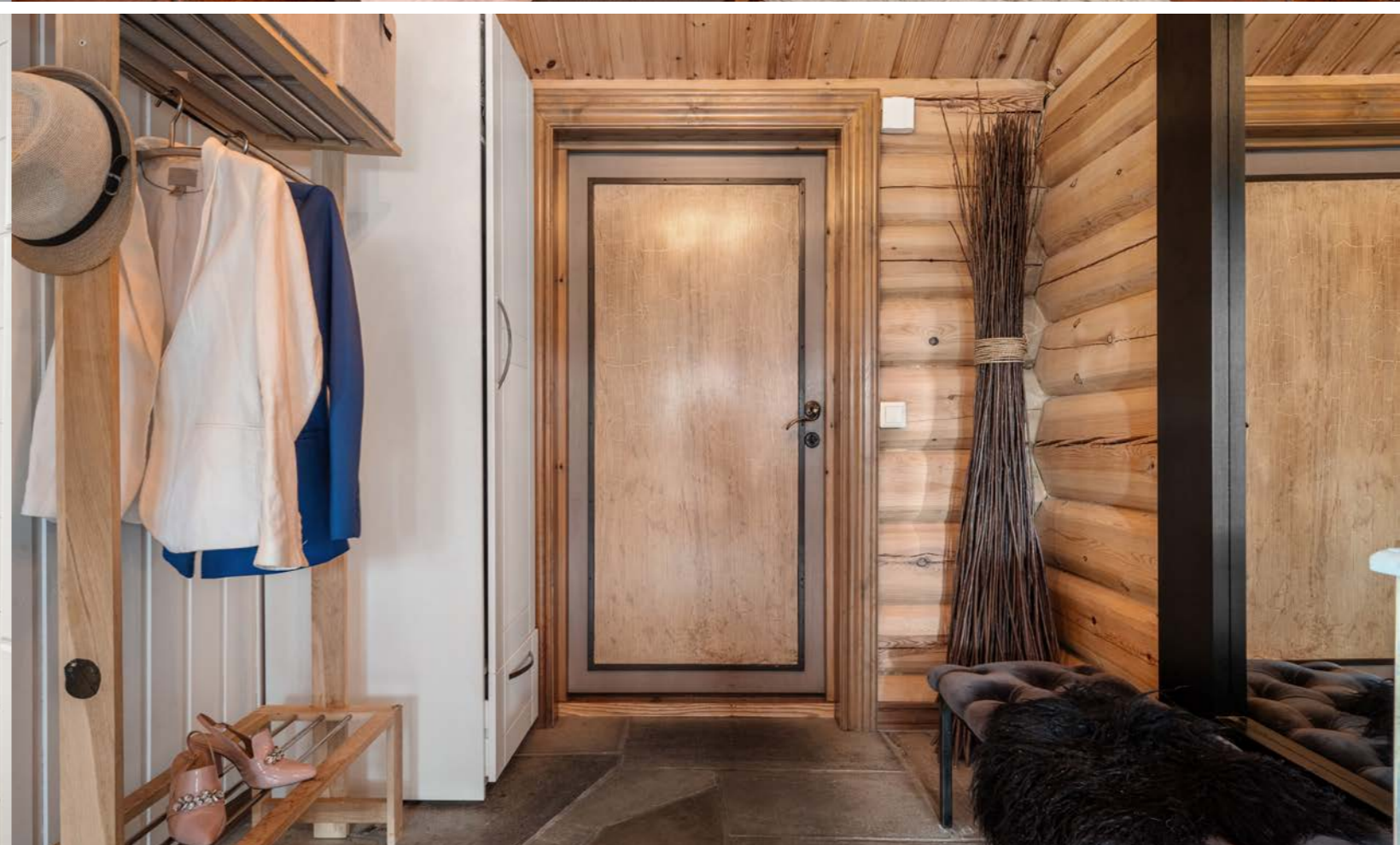




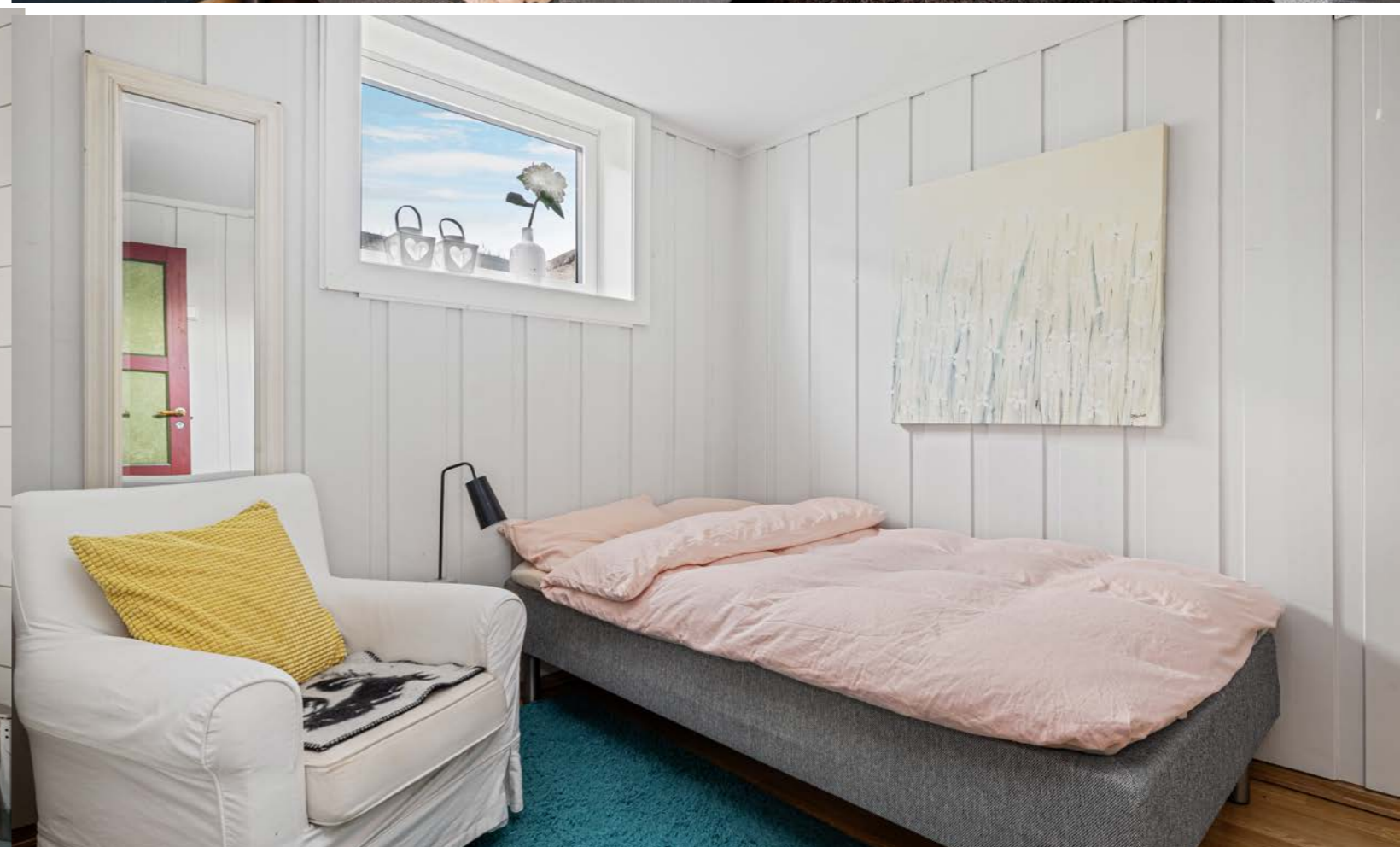


Kjøkken





Bad og badstu i kjeller.











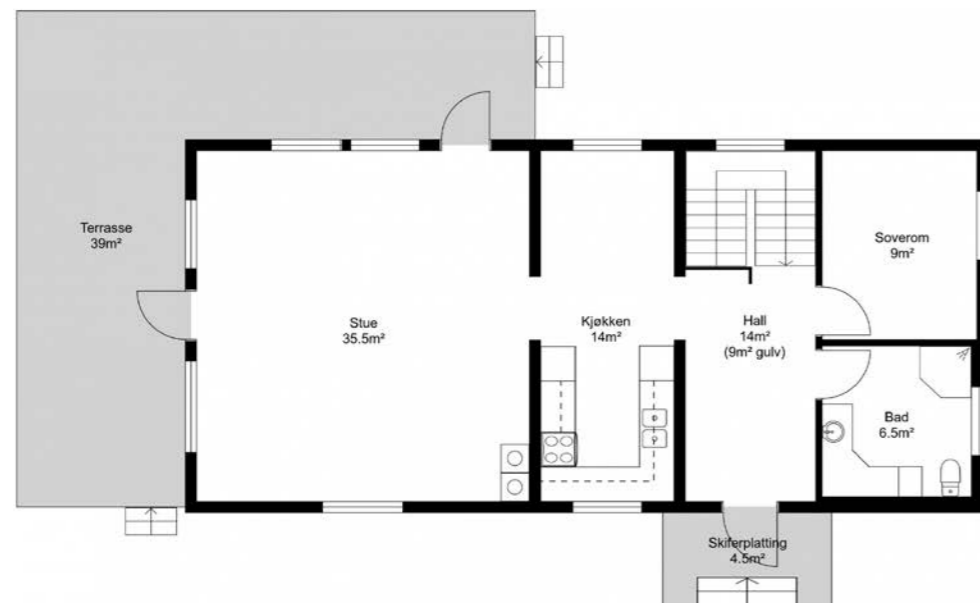
Plantegning

1. etasje



7374 Røros - Hagaveien 31

1. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

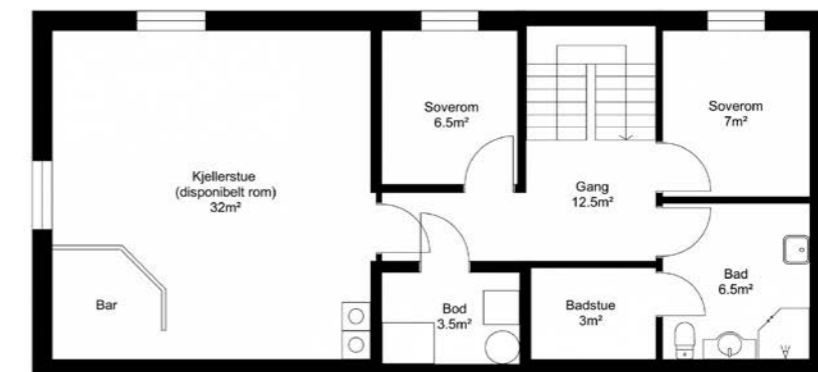
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Kjeller



7374 Røros - Hagaveien 31

Kjeller



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



**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: 159 m²

BRA - e: 32 m²

BRA totalt: 191 m²

TBA: 44 m²

Bruksareal fordelt:

BRA-i: 159 m² Huset.

BRA-e: 32 m² Garasjen.

TBA fordelt:

44 m² Terrasse ut fra stue samt overbygd inngangsparti.

Ikke målbare arealer

11 kvm AHL (arealer med lav himlingshøyde) - hems over soverom/bad i 1. etasje.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

493.4 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med belegningsstein og plenareal.

Målebrev ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beliggenhet

Enebolig med sentral og attraktiv beliggenhet på Hagan. Eiendommen har gode solforhold og ligger svært fint til på enden av feltet grensende mot dyrket mark. Hagaen er et rolig og veletablert boligområde på Røros, med nærhet til flotte turområder sommer som vinter, med oppkjørte skiløyper og fint sykkelterreng i blant annet Mølmansdalen og på Småsetran. Skiløypa passerer på jordet rett utenfor tomta. Gangavstand til sentrum med alle fasiliteter og servicetilbud. Det er kort vei til nærmeste dagligvarebutikk (Rema 1000 Røros), apotek mm.

Adkomst

Se kart på Finn.no

Det vil bli skiltet ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Snorre Kolstad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig:

Enebolig oppført i én etasje over kjeller. Grunnmur er oppført i betong, og det er støpt gulv på grunn.

Veggkonstruksjon er oppført i tømmer. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Etasjeskillet er et lecadekke. Vinduer er med 2-lags og 3-lags isolerglass.

Garasje:

Garasje oppført i én etasje. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Vindu med

2-lags isolerglass. Det er montert leddport i tre og mekanisk portåpner.

Det er tilbygd en bod til garasjen. Tilbygget er oppført på pilarer av leca. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og kledd med stående panel. Taket har pulttaksform og er tekket med metallplater.

Iht. opplysninger fra takstmann.

Sammendrag selgers egenerklæring

Se selgers egenerklæring som er vedlagt i salgsoppgaven.

Innhold

Enebolig

BRA-i:

Kjeller:

Gang, to soverom, kjellerstue, bod, bad og badstu.

1. etasje:

Stue, kjøkken, hall, bad og soverom.

I tillegg hems over soverom og bad med et gulvareal på ca 11 kvm (ikke målbart pga. lav takhøyde).

Garasje

BRA-e:

Garasje/bod og bod.

Standard

Enebolig

Kjeller

Gang:

Skifer på gulv. Malt og ubehandlet panel, samt skifer på vegger.

Gulvvarme. Trapp.

Soverom 1:

Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom 2:

Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Kjellerstue:

Laminat på gulv. Malt overflate og malt brystpanel på vegger. Malt overflate i himling.

Barområde. Gulvvarme og peis.

Bod:

Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Bereder, stoppekran, vannmåler, sikringssskap, fyrkjel og varmpumpe.

Bad/vask:

Flis på gulv og flis på vegger. Takess i himling.

Gulvvarme. Utstyrt med servantskap, dusjkabinett, wc, opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk.

Badstu:

Flis på gulv og panel på vegger. Panel i himling.

Badstuovn og sittebenk.

1. etasje

Stue:

Skifer på gulv og tømmer på vegger. Panel over takåser i himling.

Gulvvarme og peis. Utgang til terrasse.

Kjøkken:

Skifer på gulv og tømmer på vegger. Flis på vegg over benkeplate. Panel over takåser i himling.

Gulvvarme. Innredning med mekanisk avtrekksvifte

over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin.

Hall:
Skifer på gulv. Malt panel og tømmer på vegger.
Panel over takåser i himling.
Gulvvarme. Trapp.

Bad:
Flis på gulv og flis på vegger. Takess i himling.
Gulvvarme. Utstyrt med dusjkabinett, wc og servant
i innredning.

Soverom:
Flis på gulv. Malt panel og tømmer på vegger. Malt
panel i himling.
Gulvvarme.

Hems
Hems/lager:
Tregulv. Panel over takåser i himling.

Garasje
Garasje/bod:
Uinnredet.

Bod: Uinnredet.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Fiber fra Ren Røros.

Parkering

I garasje samt oppstillingsplasser på egen tomt.

Radonmåling

Boligen har ingen utleiedel og er derfor ikke radonmålt.

Diverse

Biljardbord og 75` TV med veggstativ i kjellerstua medfølger. Taklampe på kjøkken medfølger ikke.

Innsetting av nytt vindu og terrassedør på stua i 1. etasje er ikke omsøkt. Fasadeendringer er søknadspliktig tiltak. Kjøper overtar ansvar og eventuelle konsekvenser knyttet til forholdet.

Garasjen/boden ligger litt inn på nabotomten med gårdsnummer/bruksnummer 137/381. Se vedlagte kartskisser i salgsoppgaven. 137/381 er et fellesareal som eies av 14 eiendommer i område (eiendommen som nå selges har 2/28 i den tomten samt i to andre tomter (137/377 og 137/383). Kjøper overtar ansvar og eventuelle konsekvenser knyttet til forholdet.

Det er en nedkravd oljetank på eiendommen. Den har ikke vært i bruk på mange år. Utover det har selgerne ingen opplysninger om den da den er nedkravd før deres eiertid.

Energi

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme, vedfyring og elektrisk oppvarming.

Energikarakter

D

Energifarge

Lys grønn

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 190 000

Kommunale avgifter

Kr 18 148

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Avgiftene fordeles på følgende:

Avløp kr 3.701,83,-
Eiendomsskatt kr 6.717,15,-
Feiing kr 640,-
Renovasjon kr 4.895,80,-
Vann kr 2.192,72,-

Prognosen for 2024 sier en total på kr 20.415,30,-. Se vedlagte skriv fra kommunen vedlagt i salgsoppgaven.

Formuesverdi primær

Kr 645 911

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 454 462

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 137, bruksnummer 380 i Røros kommune. Gårdsnummer 137, bruksnummer 377 i Røros kommune. Gårdsnummer 137, bruksnummer 381 i Røros kommune. Gårdsnummer 137, bruksnummer 383 i Røros kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligen datert 24.10.1997. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg.

Det foreligger ingen papirer på garasjen fra 2003. Hvorvidt den var søknandspliktig eller ikke vites ikke. Kjøper overtar ansvar og eventuelle konsekvenser tilknyttet forholdet.

Det foreligger ferdigattest på bruksendring i kjeller datert 09.09.2024. (Det gjelder bruksendring fra bod til soverom på de to soverommene i kjeller. Det ble satt inn større vinduer samt laget lysgraver).

Vinduene i kjellerstua oppfyller ikke kravene for rom til varig opphold. Det gjelder både mtp. daglys/lysinnslipp og at de er for små som rømningsvinduer. Kjellerstua er godkjent som et disp.rom og har blitt innredet til kjellerstue i ettertid.

Vei, vann og avløp

Offentlig via private stikkanlegg.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i et område regulert til bolig iht. reguleringsplan for Ulvstugguveien. Planen ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

benyttes til helårsbolig.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

Salgsoppdrag
4 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger
104 750 (Dokumentavgift)
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

105 990 (Omkostninger totalt)
121 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
123 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 295 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 311 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 313 890 (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 105 990

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 35.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15.000,- oppgjørshonorar kr 5.900,- og visninger kr 3.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Eiendomsmegleren i Fjellregionen AS, Kjerkgata 3
7361 Røros

Salgsoppgavedato

27.10.2024

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fjellregionen	
Oppdragsnr.	
1705240105	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anne-Kristin Kobberrød	Kjetil Kobberrød
Gateadresse	
Hagaveien 31	
Poststed	Postnr
RØROS	7374
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2018	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
5	
Antall måneder	
10	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	93674252

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AK, KK

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar Ja, kun av faglært
Beskrivelse Nytt dusjkabinett 2020. Nytt WC 2020
Arbeid utført av Rør på Røros
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar Ja, kun av faglært
Beskrivelse Stor service på varmesystem/ bergvarme i 2022
Arbeid utført av Rør på Røros
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse Noe saltutslag bak bar i kjellerstue. Ledet takvann i rør utvendig, ikke vært noe problem etter det
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
Beskrivelse Kan komme litt vann på garasjegulv ved mye snøsmelting
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar Nei
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?
 Nei Ja

Initialer selger: AK, KK

2

15.2 Er tanken plombert?

Nei Ja

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

Svar

Beskrivelse

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

Beskrivelse

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Document reference: 1705240105

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1705240105

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Kristin Kobberrød	e5b702c521dede0c52ad165 2b90d016fb250c4c5	23.10.2024 18:11:06 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjetil Kobberrød	7ecae724b3065bfcf8338ba e99307151aac78e31	16.10.2024 07:29:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1705240105

Notater

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

Hagaveien 31 7374 RØROS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1997

BRA: 159 m²

BRA-i: 159 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

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

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/24131>

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 TG2

Drenering

Oppsummering

Terrenget rundt boligen er med plen og belegningsstein og er delvis flatt. Takvannet ledes til terreng med fall ut fra bygget.

- Fuktmålinger på gulvene i kjeller viser utslag som tilsier at det er noe svikasje i drenering eller fuksikring under kjellergulv. Det ble også observert noen fuktskjolder i bunn av panelen på vegg mot terreng i badstuen.
- Grunnmursplasten er stedvis avsluttet under terreng, og dermed ikke synlig for kontroll rundt hele bygget.
- I topp av grunnmursplasten er det registreres stedvis brukt toppliste av tre. Dette er ikke en varig og tett løsning.
- Terrenget er delvis flatt rundt boligen. Dette kan øke fuktbelastningen på dreneringen.
- Det er opplyst å ha forekommet noe saltutslag ved baren. Utbedret ved å lede takvann lenger ut fra bygget, og ikke registrert noen endring i ettertid.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Vær oppmerksom. I dag er det ikke registrert forhold som tyder på at vesentlige tiltak er nødvendig, men dette kan forandre seg jo eldre dreneringen blir. Dette er en risikokonstruksjon.
- Toppliste av tre bør skiftes med toppliste av plast.
- Det anbefales at grunnmursplasten holdes synlig over terreng for best mulig kontroll på tetting inn mot grunnmur, og mindre sjanse for at fukt kan trekke inn på baksiden. Dette kan utføres ved å justere terrenget rundt boligen.
- Terrenget bør ha fall fra grunnmuren rundt hele bygget for å sikre god avrenning av overflatevann.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

- Det registreres noen mindre riss i teknisk rom i skillevegg mot kjellerstuen. Disse er ikke av vesentlig betydning.
- Utvendig er det stedvis noen horisontale riss/sprekker i puss på grunnmuren. Det er usikkert om disse forplanter seg inn i selve muren.
- Innvendig kontroll er begrenset, siden veggene i hovedsak er innkledd.

TG 2 på grunn av registrerte riss/sprekker i utvendig puss.

Anbefalte tiltak

- Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i puss, slik at forholdet kan observeres over tid med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Rom under terreng

Oppsummering

- Fuktmålinger på gulvene i kjeller viser utslag som tilsier at det er noe svikasje i drenering eller fuksikring under kjellergulv. Det ble også observert noen fuktskjolder i bunn av panelen på vegg mot terreng i badstuen.
- Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i 1 soverom. Målingen viser 12 vektprosent i treverket, og er innenfor et akseptabelt nivå (under faregrensen for skadeutvikling).

TG 2 er satt på grunn av registrerte fuktskjolder i nedre del av panel i badstue.

Balkong, terrasse, platting: Terrasse

Anbefalte tiltak

- Vær oppmerksom. I dag er det ikke registrert forhold som tyder på at vesentlige tiltak er nødvendig, men dette kan forandre seg jo eldre dreneringen blir. Dette er en risikokonstruksjon.
- Kontrollér overflater jevnlig.

Oppsummering

- Det registreres skjevheter i ytterkanten mot sørøst. Manglende eller dårlig frostisolering kan være en årsak til dette.
- Rekkverket blir målt til 85 cm og er lavere enn dagens krav på 100 cm.
- Terrassedekket er stedvis værslitt/mosegrodd.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Lokale utbedringer/opprettinger med tanke på skjevheter anbefales utført.
- Rekkverket er lavere enn krav ved byggeår på 90 cm, samt dagens krav på 100 cm. Det er ikke så lavt at man må forhøye det per i dag, men det anbefales ved en eventuell oppgradering.
- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

Vinduer og dører: Generelt

Oppsummering

- 1 av stuevinduene fra byggeår har værslitte karmen.
- Baderomsdøren i kjeller, samt soveromsdøren i 1. etasje tar i karm.
- Vannbrett over vinduer/dører på værutsatte fasader er ikke inntrukket i vegg, og gir derfor en risiko for at nedbørsvann kan trekke bak og inn.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Slitt vindu bør vedlikeholdes.
- Dører som tar i karm bør justeres.
- Det anbefales å sørge for at vannbrett eller beslag over vinduer og dører trekkes inn i vegg for bedre sikring mot nedbørsvann.

Renner og nedløp

Oppsummering

- 1 av nedløpene har bulk i rørdelen som er koblet inn til kummen på takrennen.
- Det bemerkes at takvannet stedvis drypper ned på baksiden av takrennene.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Nedløpet med bulk fungerer med denne deformasjonen, men må skiftes for å lukke avviket.
- Det anbefales utbedringer med tanke på vann som drypper utenfor rennene.

Taktekking

Oppsummering

- Torvtaket har passert 25 år, og tettheten i tiden som kommer er usikker.
- Det er litt mose ved torvhaldsstokk/takfot som med fordel kan fjernes som et vedlikeholdstiltak.

TG 2 på grunn av alder.

Etasjeskille og gulv på grunn: 1. etasje

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.

Oppsummering

- Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i stue mellom 15 og 30 mm (målt til 18 mm).

TG 2 som følge av påvist avvik.

Anbefalte tiltak

- Ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved evt. legging av nytt gulv må tiltak påregnes.

Avløpsrør

Oppsummering

- Det kan være stakeluke bak luke på badet i kjelleren. Luken ble forsøkt åpnet, men det er skruer av plast som ikke lykkes å få skrudd om for åpning av luken. Det er derfor ukjent hvilken funksjon som foreligger bak luken.
- I bod registreres tegn på tidligere lekkasje på avløpsrør fra 1. etasje ettersom det er noen skjolder på underliggende rør. Ikke tegn på aktiv lekkasje.
- Det er ikke påvist kloakklufting over tak.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avløpsanlegget.
- Ved test av avløp virker det for å være et vakuum eller lite tilslipp av luft. Dette ved at avløpene slipper luften ut igjen ved funksjonstest, og lager dermed noe lyd. Dette kan være tegn på at luftingen ikke er tilfredsstillende.

TG 2 på grunn av alder, ulyd ved funksjonstest, og at det ikke er påvist tilfredsstillende lufting av kloakken.

Anbefalte tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Lufting av avløpsanlegget bør etableres. Nærmere vurdering bør foretas av kvalifisert fagperson.

Vannledninger

Oppsummering

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledninger.
- Det er lekkasje i en kobling på rørstokk i bod.
- Det er tegn på tidligere lekkasje langs vannrør fra 1. etasje inn til rørstokk, men ingen aktiv lekkasje.

TG 2 på grunn av alder, samt lekkasje i kobling på rørstokk.

Anbefalte tiltak

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

Elektrisk

Oppsummering

- Ukjent om det har vært utført arbeider på anlegget siden byggeåret.
- Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på installasjon ved byggeår, eller eventuelle arbeider på anlegget i ettertid.

TG 2 på grunn av manglende dokumentasjon.

Anbefalte tiltak

-Pga. manglende/ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Oppsummering

-Det registreres litt kondensering på 1 kobling over varmepumpa, og dette har ført til noe korrosjon i øvre del av kobling/rør.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

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.
-Ikke vurdert behov for umiddelbart tiltak med tanke på kondensering på kobling. Kan vurderes ytterligere av en kvalifisert fagperson.

Vannbåren varme

Varmesentral

Oppsummering

Det er etablert en nedgravd oljetank på eiendommen.

-Tanken har ukjent tilstand, og det er ikke kjent om den har lekkasjesikring.
-Sanering er ikke pålagt, men det er anbefalt. Oljefyring er ikke lenger tillatt.

TG 2 på grunn av nevnte forhold.

Anbefalte tiltak

-Sanering/fjerning av oljetank anbefales, men er ikke påkrevd.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er på 116 liter, og er plassert på gulv i kjellerbod. Det er avrenning til sluk.

-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: Bad/vask, kjeller

Oppsummering av overflater

-Det er generelt fall på gulvet inn til sluk/dusjhjørnet, men fall til sluk på gulv i dusjsonen er svakt i hjørnet mot servantskapet.
-Høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør (under flis), og topp slukrist er mindre enn 25 mm. Målt til ca. 20 mm.
-Gulvskinnen til dusjhjørnet danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.
-Silikonfugen i overgang gulv/vegg har stedvis mistet vedheft.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Våtrom: Bad, 1. etasje

Anbefalte tiltak overflater

-Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall/høydeforskjell til sluk.
-Det bør lages dreneringsmulighet for eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen i gulvskinnen til dusjhjørnet.
-Silikonfuge i overgang gulv/vegg anbefales utbedret.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

-Det registreres klemring, men det er ikke registrert bruk av membran ved sluket. Tettheten er derfor usikker.
-Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter over gulvet. Det er usikker tetthet.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran- og slukløsning.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

-Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig for å sørge for god avrenning.
-Lokal utbedringer rundt rør anbefales for bedre sikkerhet.
-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsning/membran skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Oppsummering av overflater

-Det er lokalt fallforhold til sluk og i hovesak flatt gulv utover dette, men det er fall mot sluk fra klosettet. Ved flatt gulv er det anbefalt at tettesjikt er avsluttet med oppkant på minimum 15 mm over ferdig gulv.
-Høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør (under flis) og topp slukrist er mindre enn 25 mm. Målt til ca. 2 mm.
-Vinduet er plassert i våtsonen. Vindu med karm og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Det benyttes dusjkabinett i dag, og vannsikkerheten vurderes ivaretatt på denne måten.
-1 gulvflis inn mot vegg ved sluket har bom (hulrom under). Flisen sitter godt og det er ikke registrert skader i fuger. Tiltak er ikke nødvendig i dag.

TG 2 på grunn av nevnte fallforhold og høyde mellom topp tettesjikt/sluk.

Anbefalte tiltak overflater

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

-Det registreres klemring, men det er ikke registrert bruk av membran ved sluket. Tettheten er derfor usikker.
-Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter over gulvet. Det er usikker tetthet.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran- og slukløsning.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

-Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig for å sørge for god avrenning.
-Lokal utbedringer rundt rør anbefales for bedre sikkerhet.
-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsning/membran skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

-Innsetting av nytt vindu og terrassedør i 1. etasje er ikke omsøkt. Fasadeendringer er søknadspliktig tiltak.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

-I kjellerstuen er det for lite dagslysinnslipp, samt at vinduene ikke er godkjent som rømningsvei. Alternativ rømningsvei skal være etablert fra minimum annen hvert rom i etasjer uten direkte adkomst til bakken. Vindu som skal være rømningsvei må oppfylle disse minstemålene: Fri bredde på 50 cm. Fri høyde i åpningen på 60 cm. Summen av fri bredde og fri høyde må være minimum 150 cm
-Det er mer enn 1 meters avstand opp til rømningsvinduene i kjelleren. Dette tilsier at det må være fastmontert utstyr slik at rømningsveien kan tas tilfredsstillende i bruk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.10.2024

Rapportdato
24.10.2024

Hjemmelshavere

Navn: Kjetil Kobberrød

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Navn: Anne-Kristin Kobberrød

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Snorre Kolstad

Telefon: 48033863

Firma: Takst-Forum Trøndelag AS

Epost: sk@tft.no

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Om bygningssakkyndig:

Uavhengig takstingeniør

Informasjon om boligen

Adresse: Hagaveien 31, 7374 Røros

Kommunenr: 5025

Gårdsnr: 137

Bruksnr: 380

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1997 - Tatt i bruk. Kilde: matrikkelrapport.

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført i én etasje over kjeller. Grunnmur er oppført i betong, og det er støpt gulv på grunn. Veggkonstruksjon er oppført i tømmer. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Etasjeskillet er et lecadekke. Vinduer er med 2-lags og 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2013	Det ble skiftet takrenner.	Nei
2019	Det ble satt inn et nytt vindu i stue.	Nei
2020	Det ble satt inn nytt dusjkabinett og nytt klosett på bad i 1. etasje.	Nei
2022	Det var en større service på bergvarmeanlegget. Utført av Rør på Røros AS.	Ja
2023	Det ble satt inn ny terrassedør i stue.	Nei
2024	Rommene er bruksendret fra boder til soverom, og det er utstedt ferdigattest. Fasadene ble overflatebehandlet. Vindskier over inngangsparti ble skiftet.	Nei
2024	Det ble satt inn nye vindu i soverom i kjeller. Utført av Johan Kjellmark AS.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standard (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	159	159	0	0	44
Garasje	32	0	32	0	0
Totalt m²	191	159	32	0	44

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	76	76	0	0	0
1. etasje	83	83	0	0	44
Hems over bad/soverom	0	0	0	0	0
Totalt m²	159	159	0	0	44

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Hems over bad/soverom	11	0	11
Totalt m²	11	0	11

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	76	71	5	BRA-i: Kjellerstue, badstue, bad/vask, 2 soverom, gang.	BRA-i: Bod.
1. etasje	83	83	0	BRA-i: Stue, kjøkken, hall, soverom, bad.	
Totalt m²	159	154	5		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	32	0	32	0	0
Totalt m²	32	0	32	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	41	32	9
Totalt m²	41	32	9

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	32	0	32		BRA-e: Garasje/bod, bod.
Totalt m²	32	0	32		

Kommentar til arealberegning

- Kjellerstua er et disponibelt rom, men tilfredsstill ikke krav til lysinnslipp, og er i utgangspunktet ikke godkjent som et oppholdsrom.
- Hemsen i boligen, samt tilbygget på baksiden av garasjen har ikke målbart areal pga. takhøyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført noe arbeid i forbindelse med etablering av nye soveromsvindu i kjeller. Dette er kun foretatt som lokale tilpasninger rundt vinduene.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Terrenget rundt boligen er med plen og belegningsstein og er delvis flatt. Takvannet ledes til terreng med fall ut fra bygget.	
-Fuktmålinger på gulvene i kjeller viser utslag som tilsier at det er noe svikasje i drenering eller fuktsikring under kjellergulv. Det ble også observert noen fuktskjolder i bunn av panelen på vegg mot terreng i badstuen.	
-Grunnmursplasten er stedvis avsluttet under terreng, og dermed ikke synlig for kontroll rundt hele bygget.	
-I topp av grunnmursplasten er det registreres stedvis brukt toppliste av tre. Dette er ikke en varig og tett løsning.	
-Terrenget er delvis flatt rundt boligen. Dette kan øke fuktbelastningen på dreneringen.	
-Det er opplyst å ha forekommet noe saltutslag ved baren. Utbedret ved å lede takvann lenger ut fra bygget, og ikke registrert noen endring i ettertid.	
TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Vær oppmerksom. I dag er det ikke registrert forhold som tyder på at vesentlige tiltak er nødvendig, men dette kan forandre seg jo eldre dreneringen blir. Dette er en risikokonstruksjon.	
-Toppliste av tre bør skiftes med toppliste av plast.	
-Det anbefales at grunnmursplasten holdes synlig over terreng for best mulig kontroll på tetting inn mot grunnmur, og mindre sjanse for at fukt kan trekke inn på baksiden. Dette kan utføres ved å justere terrenget rundt boligen.	
-Terrenget bør ha fall fra grunnmuren rundt hele bygget for å sikre god avrenning av overflatevann.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller, Gulv på grunn
Bygningen er oppført med kjeller. Grunnmuren er av betong, og det er støpt gulv på grunnen.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Ifølge NGUs løsmassekart er det brelvavsetning i området. Byggegrunn er utover dette ikke kjent.	
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
-Det registreres noen mindre riss i teknisk rom i skillevegg mot kjellerstuen. Disse er ikke av vesentlig betydning.	
-Utvendig er det stedvis noen horisontale riss/sprekker i pussen på grunnmuren. Det er usikkert om disse forplanter seg inn i selve muren.	
-Innvendig kontroll er begrenset, siden veggene i hovedsak er innkledd.	
TG 2 på grunn av registrerte riss/sprekker i utvendig puss.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i puss, slik at forholdet kan observeres over tid med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Kjelleren er i hovedsak innredet. Gulv har laminat, flis og skifer. Vegger har skifer, plater, panel og flis. Rom for varig opphold er ventilert med klaffventiler på vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Soverommene fikk nye vindu, og er omsøkt og godkjent som rom for varig opphold i 2024. Ferdigattest for endringen er datert 09-09-2024.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng	TG-2
<p>-Fuktmålinger på gulvene i kjeller viser utslag som tilsier at det er noe svikasje i drenering eller fuktsikring under kjellergulv. Det ble også observert noen fuktskjolder i bunn av panelen på vegg mot terreng i badstuen.</p> <p>-Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i 1 soverom. Målingen viser 12 vektprosent i treverket, og er innenfor et akseptabelt nivå (under faregrensen for skadeutvikling).</p> <p>TG 2 er satt på grunn av registrerte fuktskjolder i nedre del av panel i badstue.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>-Vær oppmerksom. I dag er det ikke registrert forhold som tyder på at vesentlige tiltak er nødvendig, men dette kan forandre seg jo eldre dreneringen blir. Dette er en risikokonstruksjon.</p> <p>-Kontrollér overflater jevnlig.</p>	

6.4 Balkong, terrasse, platting: Terrasse

Type	Terrasse
Det er etablert terrasse med adkomst fra terreng og stue. Terrassen er oppført i impregnert trevirke over jordspyd. Rekkverk har stående bord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
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 byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
<p>-Det registreres skjevheter i ytterkanten mot sørøst. Manglende eller dårlig frostisolering kan være en årsak til dette.</p> <p>-Rekkverket blir målt til 85 cm og er lavere enn dagens krav på 100 cm.</p> <p>-Terrassedekket er stedvis værslitt/mosegrodd.</p> <p>TG 2 på grunn av påviste forhold.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>-Lokale utbedringer/opprettinger med tanke på skjevheter anbefales utført.</p> <p>-Rekkverket er lavere enn krav ved byggeår på 90 cm, samt dagens krav på 100 cm. Det er ikke så lavt at man må forhøye det per i dag, men det anbefales ved en eventuell oppgradering.</p> <p>-Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.</p>	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Skiferplatting/trapp

Type	Platting
Det er etablert en skiferplatting/trapp over fundament av murt naturstein ved inngangspartiet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1

6.6 Vinduer og dører: Generelt

Beskrivelse	
<p>-Malte vindu med 2-lags glass.</p> <p>-Malte terrassedører med 2-lags glass.</p> <p>-Malt hovedytterdør.</p> <p>-Innvendig er det fyllingsdører i malt utførelse. Dør til teknisk rom er en brannklassifisert ståldør.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>-Det er en innerdør av nyere årgang inn til kjellerstue.</p> <p>-Nytt stuevindu gavlvegg i stue ble satt inn i 2019.</p> <p>-Ny terrassedør på gavlvegg i stue ble satt inn i 2023.</p>	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
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?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
<p>-1 av stuevinduene fra byggeår har værslitte karm.</p> <p>-Baderomsdøren i kjeller, samt soveromsdøren i 1. etasje tar i karm.</p> <p>-Vannbrett over vinduer/dører på værutsatte fasader er ikke inntrukket i vegg, og gir derfor en risiko for at nedbørsvann kan trekke bak og inn.</p> <p>TG 2 på grunn av påviste forhold.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>-Slitt vindu bør vedlikeholdes.</p> <p>-Dører som tar i karm bør justeres.</p> <p>-Det anbefales å sørge for at vannbrett eller beslag over vinduer og dører trekkes inn i vegg for bedre sikring mot nedbørsvann.</p>	

6.7 Vinduer og dører: Kjellervindu fra 2024

Beskrivelse	
-Det er malte vindu med 3-lags glass i soverom i kjeller.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Soveromsvinduene i kjeller ble satt inn i 2024 i forbindelse med bruksendring av rommene.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1

6.8 Yttervegger

Type fasade	Tømmer
Veggkonstruksjon er av tømmer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fasader ble overflatebehandlet i 2024.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-1

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging): Åpen himling

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Innvendig er det åpen himling. Konstruksjonen er oppført med langsgående takåser av rundtømmer. På oversiden er det et isolert sperretak. Det er hems over soverom og bad i 1. etasje.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
Renner og nedløp er utført i lakkert metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er opplyst at renner og nedløp ble skiftet i 2013.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
-1 av nedløpene har bulk i rørdelen som er koblet inn til kummen på takrennen. -Det bemerkes at takvannet stedvis drypper ned på baksiden av takrennene. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Nedløpet med bulk fungerer med denne deformasjonen, men må skiftes for å lukke avviket. -Det anbefales utbedringer med tanke på vann som drypper utenfor rennene.	

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Konstruksjonen er oppført med langsgående takåser av rundtømmer. På oversiden er det et isolert sperretak. Lufing er etablert 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	Torv
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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 takgjennomføringer?	Nei
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av takteking	TG-2
-Torvtaket har passert 25 år, og tettheten i tiden som kommer er usikker. -Det er litt mose ved torvhaldsstokk/takfot som med fordel kan fjernes som et vedlikeholdstiltak. TG 2 på grunn av alder.	
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.	

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1
Det er etablert feieplattform i tre og stål.	

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn: Kjeller

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Kjellergulv er støpte. Det ble målt med laser i kjellerstue og hall uten å påvise måleavvik opp mot forskrift.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn: 1. etasje

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Etasjeskiller er et lecadekke. Det ble målt med laser i stue og hall. I stue registreres en total høydeforskjell på ca. 18 mm fra ca. midten av rommet ut mot terrassedør i gavveggen. Måling i hall viser ikke avvik opp mot forskrift.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
-Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i stue mellom 15 og 30 mm (målt til 18 mm). TG 2 som følge av påvist avvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved evt. legging av nytt gulv må tiltak påregnes.	

6.16 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Skifer-/steinkledd elementpipe med dobbelt pipeløp. Det er sotluker i kjellerstue.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis, Åpen peis
I stue i 1. etasje er det en lukket peis, mens det er åpen peis i kjellerstuen.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	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

6.17 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 med fyllingsfronter og benkeplate med laminat. Benkeplaten har nedfelt oppvaskum i stål.

Kjøkkenet vurderes å ha normal bruksslitasje.

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ja

-Innsetting av nytt vindu og terrassedør i 1. etasje er ikke omsøkt. Fasadeendringer er søknadspliktig tiltak.

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

-Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra byggeåret. Ferdigattest er ikke et krav på bygg oppført før 01-01-1998.
-Det er gitt tillatelse til bruksendring fra boder til soverom i kjeller, samt utstedt ferdigattest for dette. Ferdigattesten er datert 09-09-2024.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Ja

-I kjellerstuen er det for lite dagslysinnslipp, samt at vinduene ikke er godkjent som rømningsvei. Alternativ rømningsvei skal være etablert fra minimum annen hvert rom i etasjer uten direkte adkomst til bakken. Vindu som skal være rømningsvei må oppfylle disse minstemålene: Fri bredde på 50 cm. Fri høyde i åpningen på 60 cm. Summen av fri bredde og fri høyde må være minimum 150 cm
-Det er mer enn 1 meters avstand opp til rømningsvinduene i kjelleren. Dette tilsier at det må være fastmontert utstyr slik at rømningsveien kan tas tilfredsstillende i bruk.

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Det er etablert røykvarsling og formfast brannslange.

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

6.19 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lakkert tretrapp med åpne trinn og repos. Det er etablert rekkverk med stående spiler, samt håndløper på begge sider.

Er det manglende rekkverk? Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm? Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm? Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? Nei

Mangler håndløper i trappeløp? Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av trapp TG-1

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør Plast

Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Det er offentlig avløp.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

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
<p>-Det kan være stakeluke bak luke på badet i kjelleren. Luken ble forsøkt åpnet, men det er skruer av plast som ikke lykkes å få skrudd om for åpning av luken. Det er derfor ukjent hvilken funksjon som foreligger bak luken.</p> <p>-I bod registreres tegn på tidligere lekkasje på avløpsrør fra 1. etasje ettersom det er noen skjolder på underliggende rør. Ikke tegn på aktiv lekkasje.</p> <p>-Det er ikke påvist kloakklufting over tak.</p> <p>-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avløpsanlegget.</p> <p>-Ved test av avløp virker det for å være et vakuum eller lite tilslipp av luft. Dette ved at avløpene slipper luften ut igjen ved funksjonstest, og lager dermed noe lyd. Dette kan være tegn på at luftingen ikke er tilfredsstillende.</p> <p>TG 2 på grunn av alder, ulyd ved funksjonstest, og at det ikke er påvist tilfredsstillende lufting av kloakken.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.</p> <p>-Lufting av avløpsanlegget bør etableres. Nærmere vurdering bør foretas av kvalifisert fagperson.</p>	

6.21 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Det er stoppekran og åpen rørfordeling i teknisk rom. Offentlig vanntilknytning.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Nei
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?	Ja
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
<p>-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledninger.</p> <p>-Det er lekkasje i en kobling på rørstokk i bod.</p> <p>-Det er tegn på tidligere lekkasje langs vannrør fra 1. etasje inn til rørstokk, men ingen aktiv lekkasje.</p> <p>TG 2 på grunn av alder, samt lekkasje i kobling på rørstokk.</p>	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
<p>-Lekkasjen må utbedres.</p> <p>-Det er ikke behov for andre utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.</p>

6.22 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i teknisk rom. Det er skjult elektrisk anlegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2
<p>-Ukjent om det har vært utført arbeider på anlegget siden byggeåret.</p> <p>-Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på installasjon ved byggeår, eller eventuelle arbeider på anlegget i ettertid.</p> <p>TG 2 på grunn av manglende dokumentasjon.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>-Pga. manglende/ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.</p>	

6.23 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Boligen har vannbåren gulvvarme. Det er etablert rørstokk i kjøkkenbenk. Vannet varmes av en berg til luft-varmepumpe som er plassert i kjellerbod.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det var en større service på anlegget i 2022.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-2
-Det registreres litt kondensering på 1 kobling over varmepumpa, og dette har ført til noe korrosjon i øvre del av kobling/rør. -Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. TG 2 på grunn av alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. -Ikke vurdert behov for umiddelbart tiltak med tanke på kondensering på kobling. Kan vurderes ytterligere av en kvalifisert fagperson.	

6.24 Varmesentral

Type anlegg	Fyrkjele
Det er etablert en oljefyrt fyrkjele i teknisk rom (fyrkjele er avstengt). Utvendig er det en nedgravd oljetank.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	2023
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ja
Oljetank plassering	Nedgravd
Er det pålegg om sanering?	Nei
Har oljetank lekkasjesikring?	Ukjent

Har fyrkjele manglende tilpassing til biobrensel?	Nei
Er det registrert lukt fra anlegget?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-2
Det er etablert en nedgravd oljetank på eiendommen. -Tanken har ukjent tilstand, og det er ikke kjent om den har lekkasjesikring. -Sanering er ikke pålagt, men det er anbefalt. Oljefyring er ikke lenger tillatt. TG 2 på grunn av nevnte forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Sanering/fjerning av oljetank anbefales, men er ikke påkrevd.	

6.25 Varmtvannsbereider

Plassering bereder	Teknisk rom
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	2001
Størrelse	116 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 varmtvannsbereider	TG-2
Berederen er på 116 liter, og er plassert på gulv i kjellerbod. Det er avrenning til sluk. -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.

6.26 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
-Det er lagt grunnmursplast over 1 ventil ut fra kjellerstue. Denne bør skjæres til slik at ventilen kan fungere tilfredsstillende.	

6.27 Våtrom: Bad/vask, kjeller

Overflate

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

Oppsummering av overflater

TG-2

-Det er generelt fall på gulvet inn til sluk/dusjhjørnet, men fall til sluk på gulv i dusjsone er svakt i hjørnet mot servantskapet.
-Høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør (under flis), og topp slukrist er mindre enn 25 mm. Målt til ca. 20 mm.
-Gulvskinnen til dusjhjørnet danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.
-Silikonfugen i overgang gulv/vegg har stedvis mistet vedheft.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater

-Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall/høydeforskjell til sluk.
-Det bør lages dreneringsmulighet for eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsone i gulvskinnen til dusjhjørnet.
-Silikonfuge i overgang gulv/vegg anbefales utbedret.

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?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

-Det registreres klemring, men det er ikke registrert bruk av membran ved sluket. Tettheten er derfor usikker.
-Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter over gulvet. Det er usikker tetthet.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran- og slukløsning.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

-Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig for å sørge for god avrenning.
-Lokal utbedringer rundt rør anbefales for bedre sikkerhet.
-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsning/membran skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servant i innredning, dusjhjørne, klosett og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
--	-----

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

-Servantskapet har svelling i bunn av 1 dør. Noe tetting anbefales for å unngå større skade.
-Det bemerkes at dusjgarnityret har slitt pakning og lekker derfor litt ved bruk.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk. Det er tilluft via badstuen og ut til gang.	

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
-----------------------------------	----

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Fuktmåling

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

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
---	-----

Oppsummering av fukt TG-0

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

Dokumentasjon

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

6.28 Våtrom: Bad, 1. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg. Takess i himling.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

Det ble satt inn nytt dusjkabinett og nytt klosett i 2020.

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

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

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

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

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
--	-----

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

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

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

Oppsummering av overflater TG-2

-Det er lokalt fallforhold til sluk og i hovesak flatt gulv utover dette, men det er fall mot sluk fra klosettet. Ved flatt gulv er det anbefalt at tettesjikt er avsluttet med oppkant på minimum 15 mm over ferdig gulv.
-Høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør (under flis) og topp slukrist er mindre enn 25 mm. Målt til ca. 2 mm.
-Vinduet er plassert i våtsone. Vindu med karm og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Det benyttes dusjkabinett i dag, og vannsikkerheten vurderes ivarettatt på denne måten.
-1 gulvflis inn mot vegg ved sluket har bom (hulrom under). Flisen sitter godt og det er ikke registrert skader i fuger. Tiltak er ikke nødvendig i dag.

TG 2 på grunn av nevnte fallforhold og høyde mellom topp tettesjikt/sluk.

Anbefalte tiltak overflater

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

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?	Ja
---	----

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
---	----

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
--	-----

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
---	----

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-2

-Det registreres klemring, men det er ikke registrert bruk av membran ved sluket. Tettheten er derfor usikker.
-Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter over gulvet. Det er usikker tetthet.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran- og slukløsning.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

-Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig for å sørge for god avrenning.
-Lokal utbedringer rundt rør anbefales for bedre sikkerhet.
-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsning/membran skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert klosett, dusjkabinett og servant i innredning med profilerte fronter og benkeplate med laminat.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Innredningen fremstår med normal bruksslitasje.	
Ventilasjon	
Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Tilluft via spalventil i vindu.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Fuktmåling	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
-Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. -Hulltakingen viser at det kan være en kompakt trevegg. Det er derfor kun foretatt stikktakning med fuktmåler i treverket, og ikke inspisert i eventuelle hulrom. Fuktmålingen viser ingen fukt i veggen.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.29 Øvrig: Garasje

Beskrivelse	
Garasje oppført i én etasje. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Vindu med 2-lags isolerglass. Det er montert leddport i tre og mekanisk portåpner. Det er tilbygd en bod til garasjen. Tilbygget er oppført på pilarer av leca. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og kledd med stående panel. Taket har pulttaksform og er tekket med metallplater.	

6.30 Kryp kjeller

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.31 Støttemur

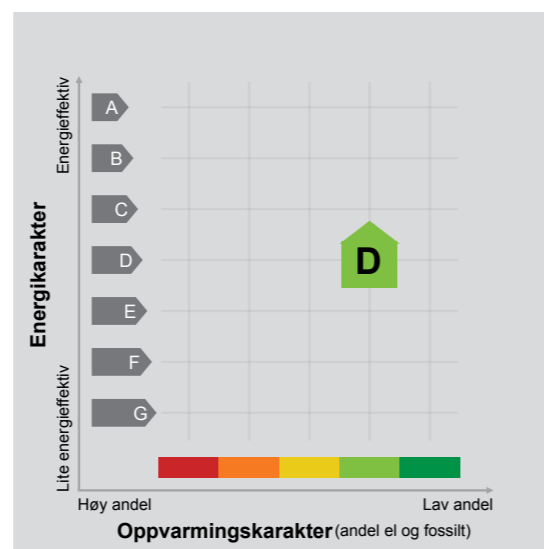
Tilgjengelighet Ikke relevant

6.32 Toalettrom

Tilgjengelighet Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Hagaveien 31
Postnummer	7374
Sted	RØROS
Kommunenavn	Røros
Gårdsnummer	137
Bruksnummer	380
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	17759523
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-42539
Dato	23.10.2024
Innmeldt av	SNORRE KOLSTAD



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

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

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

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

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

Målt energibruk 20 975 kWh pr. år

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

17 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	3 000 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Følg med på energibruken i boligen**

- **Slå el.apparater helt av**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1997
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	159
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

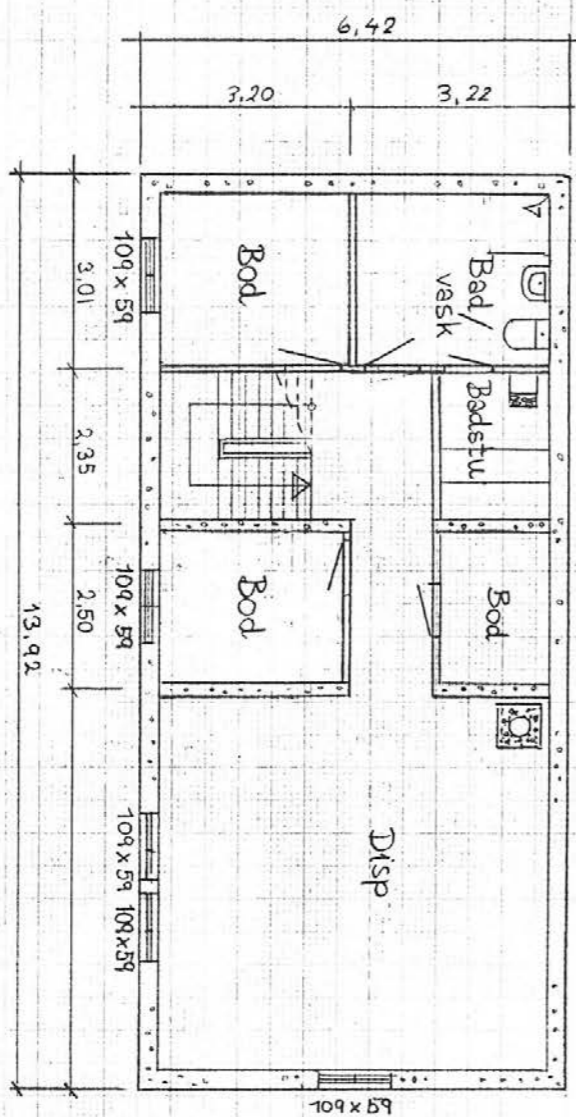
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	AS MALMLAFT
30.04.70	A.S.E.		1: 50	
Hjemstad			Ersattning for:	Ersattat av:
			Snitt	
Henviisning:		Beregning:		

Hjemstad

Dato: 30.04.96

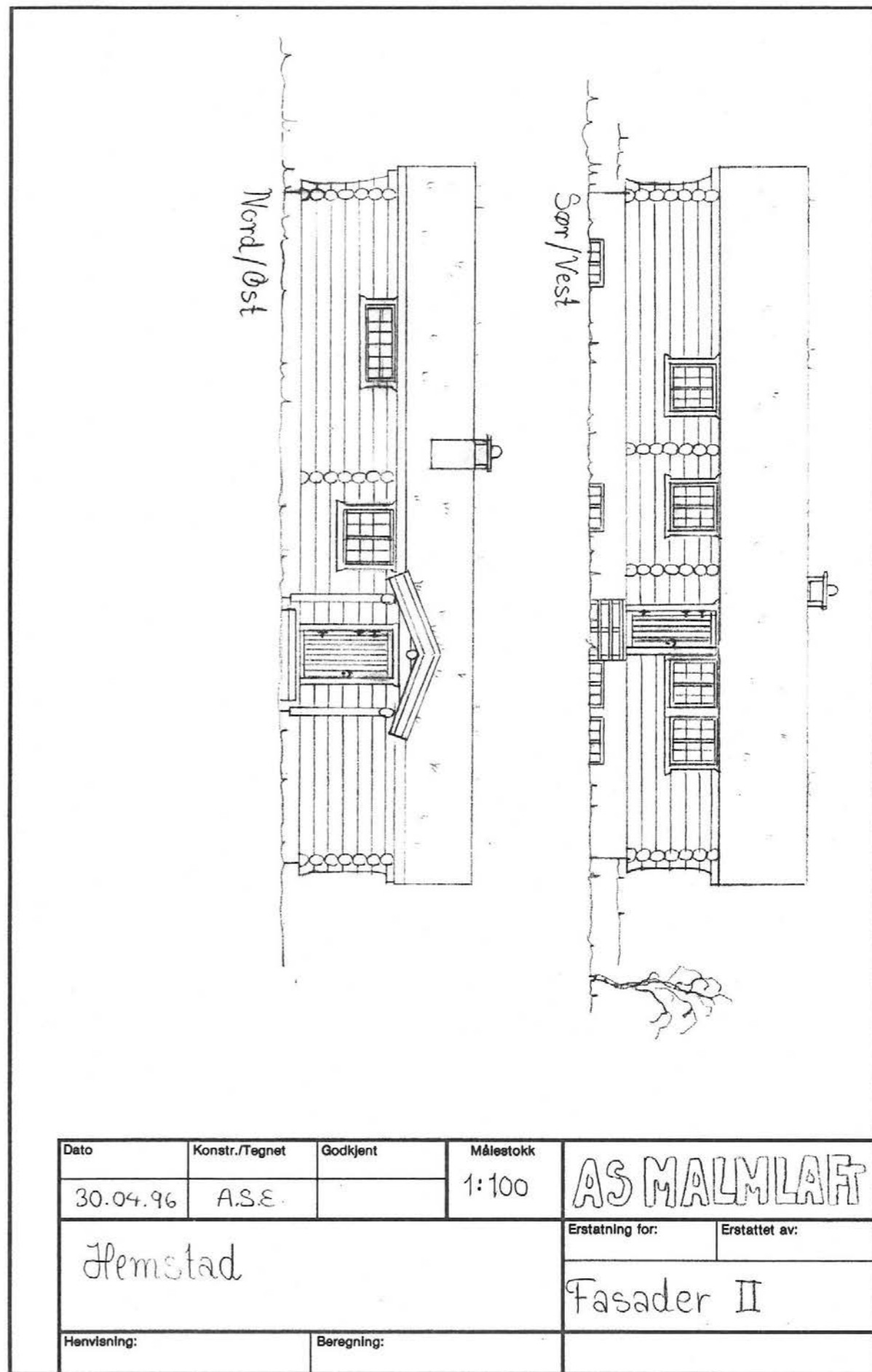
Mål. 1:100

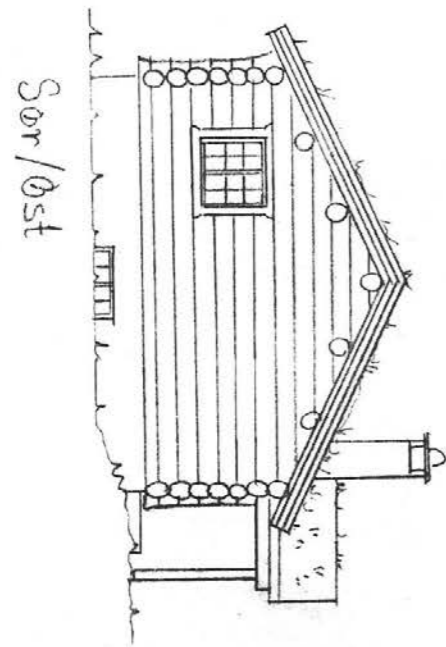


MALMLAFT

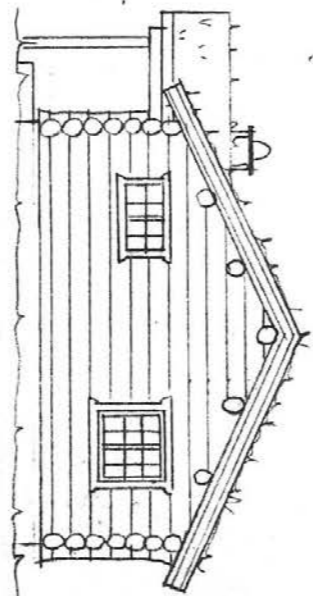
Hemstad

Dato: 30.04.96
Hål. 1 : 100

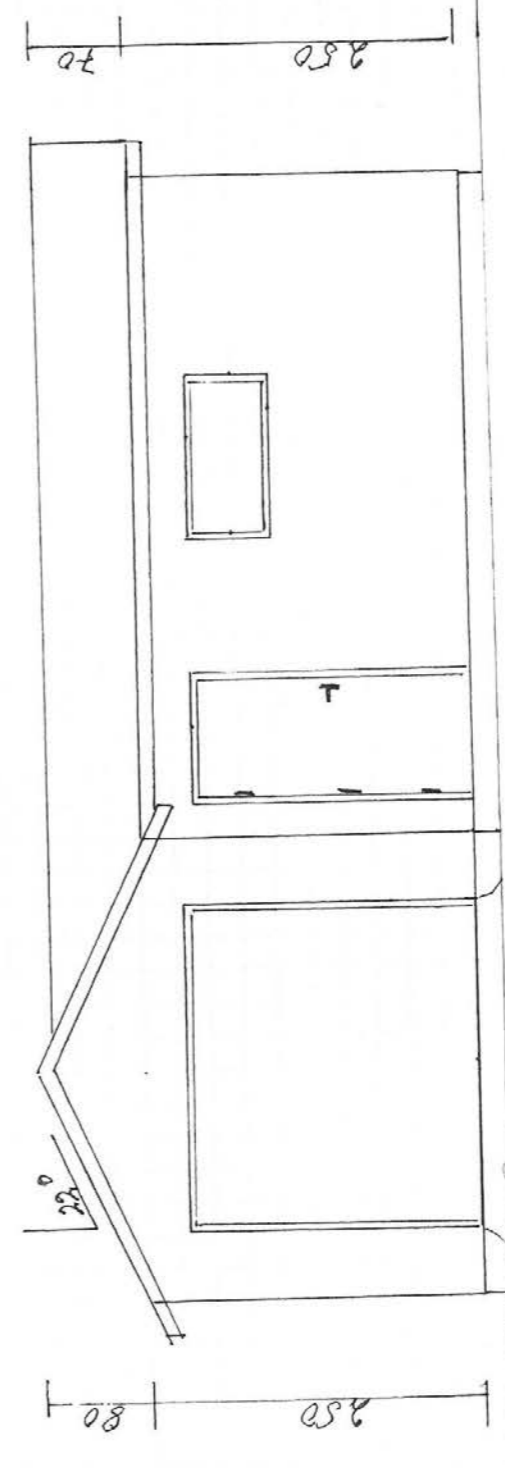




Nord/Vest



Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	AS MALMLAFT
3.20.10	A.S.E		1:100	
Hjemstad			Estatning for:	Erstattet av:
			Fasader I	
Henvisning:		Beregning:		

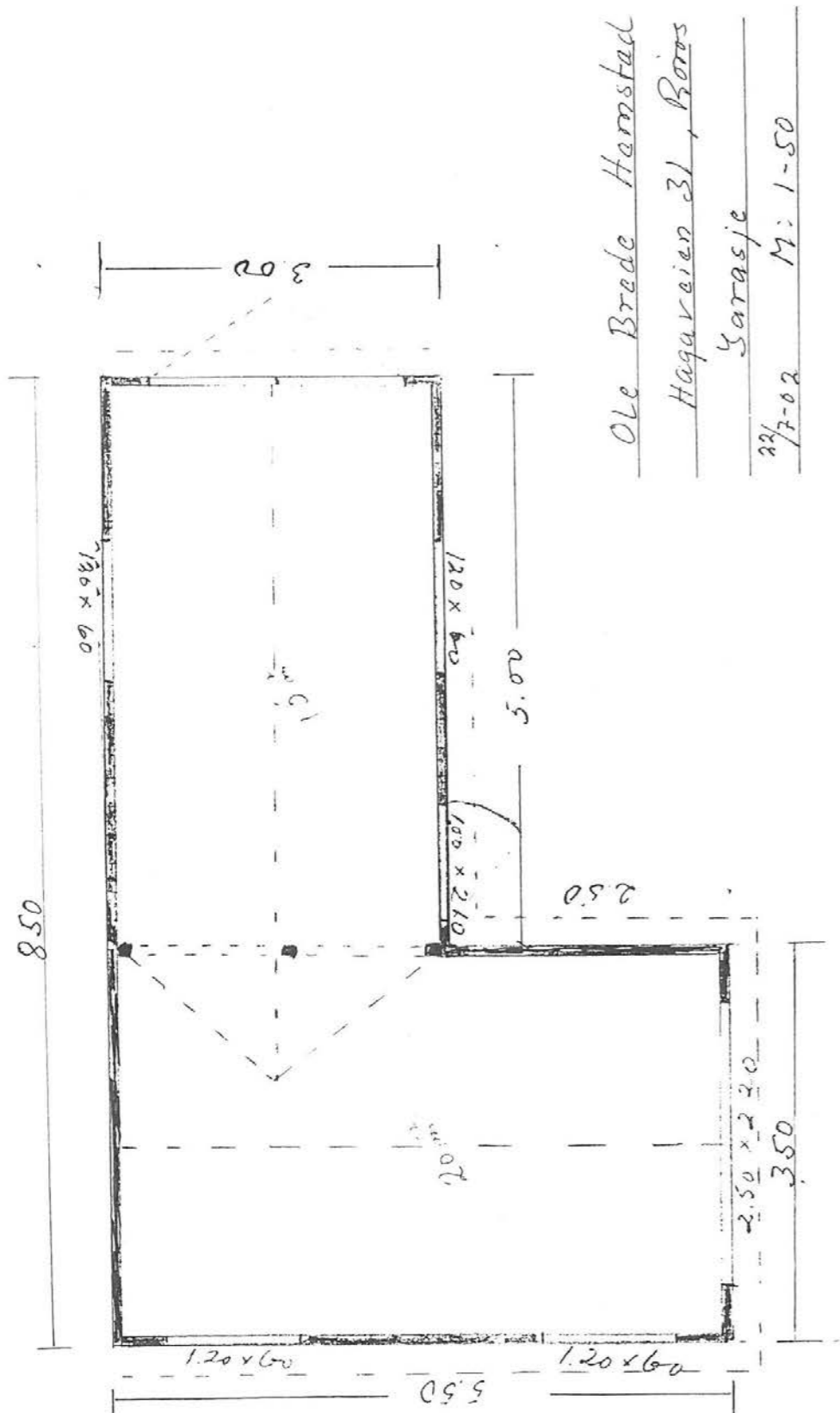


Ole Brøde Hjemstad

Hogav. 31, Børrer

Garasje

29.7.02 M: 1-50



Trykt på selvkopierende papir

Kommune		Midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3		
Røros		Byggherre (navn, adresse) Ole Brede Hemstad Hagaveien 31 7460 Røros		
Midlertidig brukstillatelse er gitt for				
Eiendom/byggested Hagaveien 31, 7460 Røros		Gnr. 137	Bnr. 380	Festenr. Seksjonsnr.
Spesifikasjon				
Søknadsdato 02.05.96		Arbeidets art Nybygg		Byggets art Bolig
Behandling/vedtak Teknisk sjef			Vedtaks dato 12.06.96	Saksnr. 9601456
Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for: <input checked="" type="checkbox"/> hele bygget <input type="checkbox"/> følgende del av bygget: Ferdigstøtt må begjæres når nedenstående arbeid er utført. - Puss- og innredningsarbeider i kjeller gjenstår. Forøvrige gjenstående arbeider uvesentlig. Merknader Dette arbeidet må være fullført innen (dato)				
Underskrift				
Sted Røros		Stempel/underskrift <i>Helge Sodal</i> Helge Sodal		
Dato 24.10.97				
Kopi sendt til				
<input checked="" type="checkbox"/> ansvarshavende		Navn Ola Eggset	Adresse c/o Malmlaft, 2560 Alvøen	
<input type="checkbox"/> andre		Navn	Adresse	
		Navn	Adresse	

Kjellmark As
v/Terje Lange
Sundveien 100
7374 RØROS

Vår ref.:
24/1757 - 3

Saksbehandler:
Åshild Solbrekken Flatla

Dato:
02.07.2024

Deres ref.:

Saksnr.	Utvalg
172/24	Delegerte saker - Utvalg for plansaker

Tillatelse til tiltak, bruksendring gbnr. 137/380, Hagaveien 31

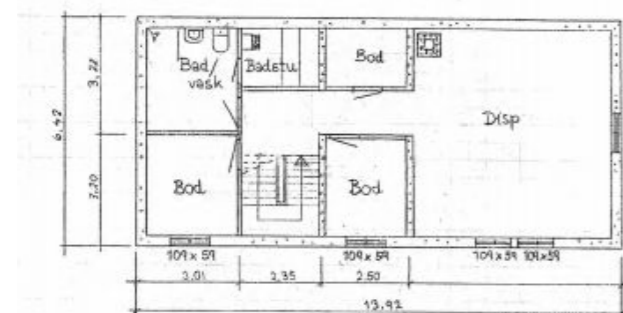
Vi viser til din søknad som vi mottok 13.06.2024. Røros kommune gir tillatelse til bruksendring, på gårdsnummer 137 og bruksnummer 380. Kommunen har ikke tatt stilling til andre tiltak som kan være vist på innsendte søknadspapirer. Disse er ikke omfattet av denne tillatelsen.

Når tiltaket er ferdig, må du søke om ferdiggattest. Dersom du ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdiggattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Du må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstilling.

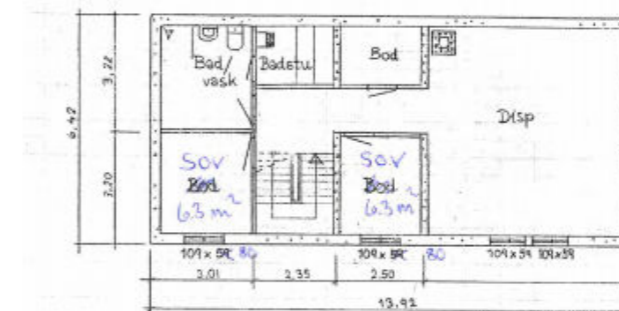
Saksopplysninger

Du har søkt om bruksendring av to rom i kjeller. Rommene skal bruksendres fra bod til soverom. Bruksendringen innebærer bytting av vinduer i kjeller og utvidelse av lysgrav.

Plantegning eksisterende:



Plantegning ny:



Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan boliger på hagan, 19950001.

Nabovarsel

Arbeidet berører i liten grad naboer og gjenboere. Vår vurdering er at reglene for å ikke sende nabovarsel er oppfylt.

Saksvurdering

Tiltakets kvaliteter

Tiltaket berører ikke kulturminner og/eller antikvariske verdier. Tiltaket berøres ikke av bestemmelser om kultur-/fornminner

Arkitektoniske kvaliteter

Etter kommunens syn er de visuelle kvaliteter ivaretatt for omsøkte tiltak.

Ansvar og kontroll

Tiltaket du har søkt om er søknadspiktig med krav om ansvarlige foretak.

Kommunens konklusjon

Tiltaket tilfredsstillter plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

Tillatelsen gjelder i 3 år

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

Faktura

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

Har du spørsmål?

Du kan finne svar på de vanligste spørsmålene om byggesak på kommunens nettsider: www.roros.kommune.no/skal-du-bygge/

Finner du ikke svar på nettsiden, er du velkommen til å ta kontakt med oss på e-post postmottak@roros.kommune.no eller på telefon 72 41 94 00. Husk å oppgi referansenummer når du tar kontakt med oss.

Aktuelt lovverk

Tillatelse: jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4
Nabovarsel: jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-3
Arkitektoniske kvaliteter: jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 29-2

Klage på vedtak

Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette brevet. En eventuell klage sender du til Røros kommune på e-post til postmottak@roros.kommune.no.

Med hilsen
Rossen tjielte / Røros kommune

Dag Øyen
virksomhetsleder tekniske områder

Ashild Solbrekken Flatla
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi til
Kjetil Kobberrød Hagaveien 31 7374 RØROS

Kjellmark As
Sundveien 100
7374 RØROS

Vår ref.: 24/1757 - 6 Saksbehandler: Ashild Solbrekken Flatla Dato: 09.09.2024 Deres ref.:

Saksnr.	Utvalg
234/24	Delegerte saker - Utvalg for plansaker

Ferdigattest, bruksendring, Hagaveien 31, gbnr 137/380

Vi viser til din søknad om ferdigattest som vi mottok den 2. september 2024. Røros kommune gir ferdigattest for bruksendring med bygningsnummer , på gårdsnummer 137 og bruksnummer 380. Byggesøknaden for bruksendring ble godkjent den 2. juli 2024 som vedtak 172/24

Du har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet.

Faktura for ferdigattest

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

Aktuelt lovverk

Plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4 og § 21-10

Klage på vedtak

Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette brevet. En eventuell klage sender du til Røros kommune på e-post til postmottak@roros.kommune.no.

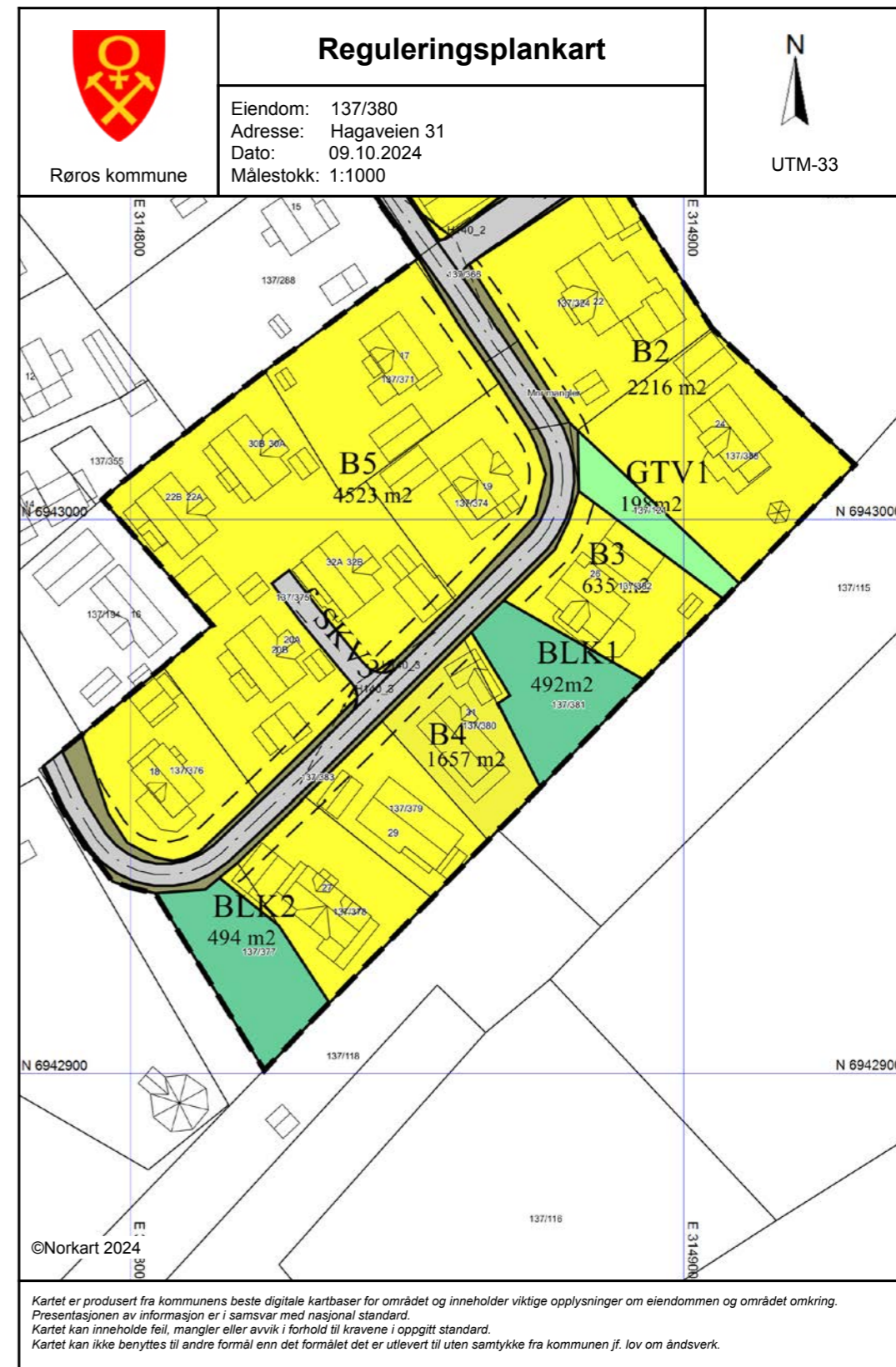
Med hilsen
Rossen tjielte / Røros kommune

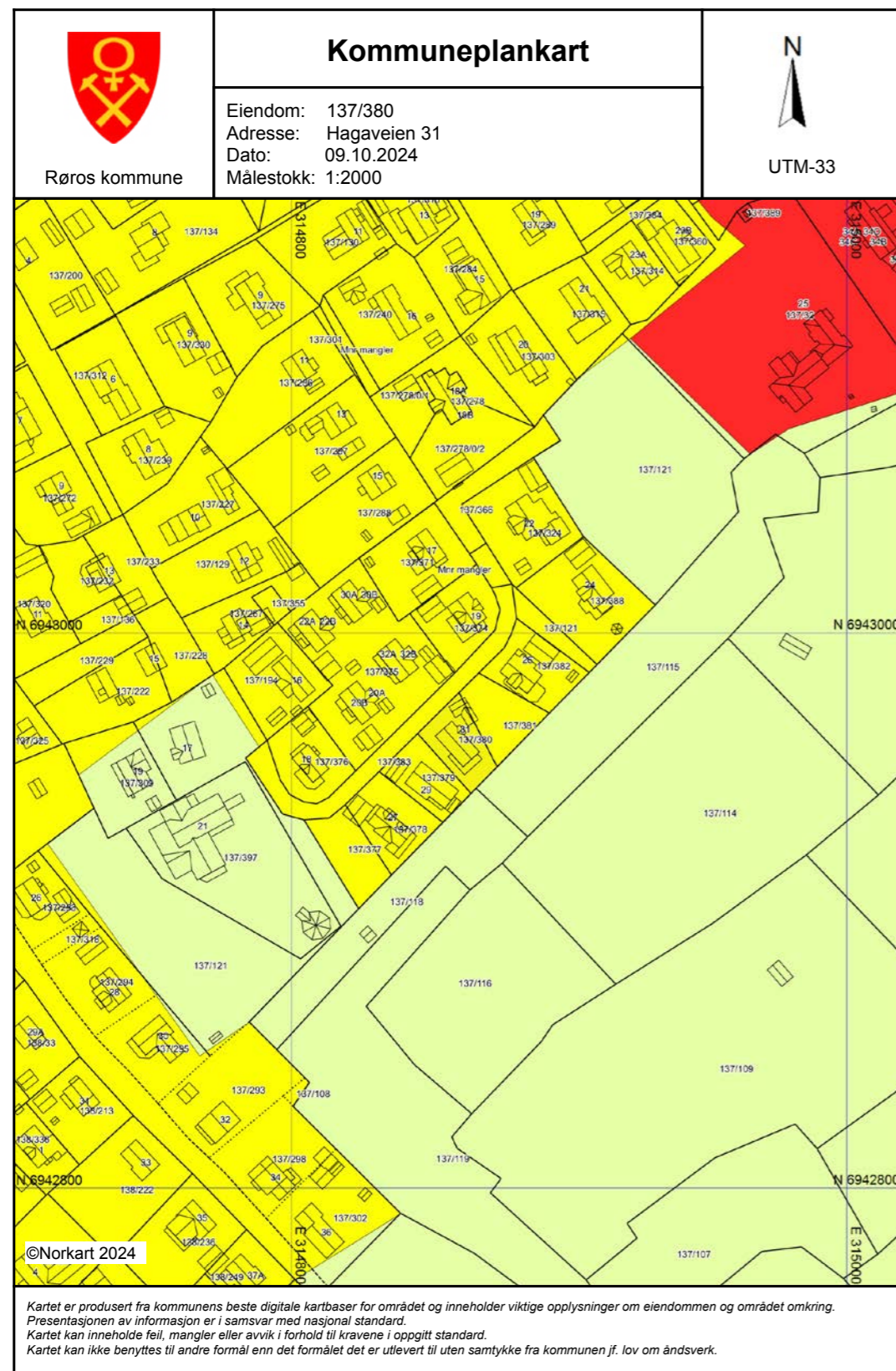
Dag Øyen
virksomhetsleder tekniske områder

Ashild Solbrekken Flatla
byggesaksbehandler

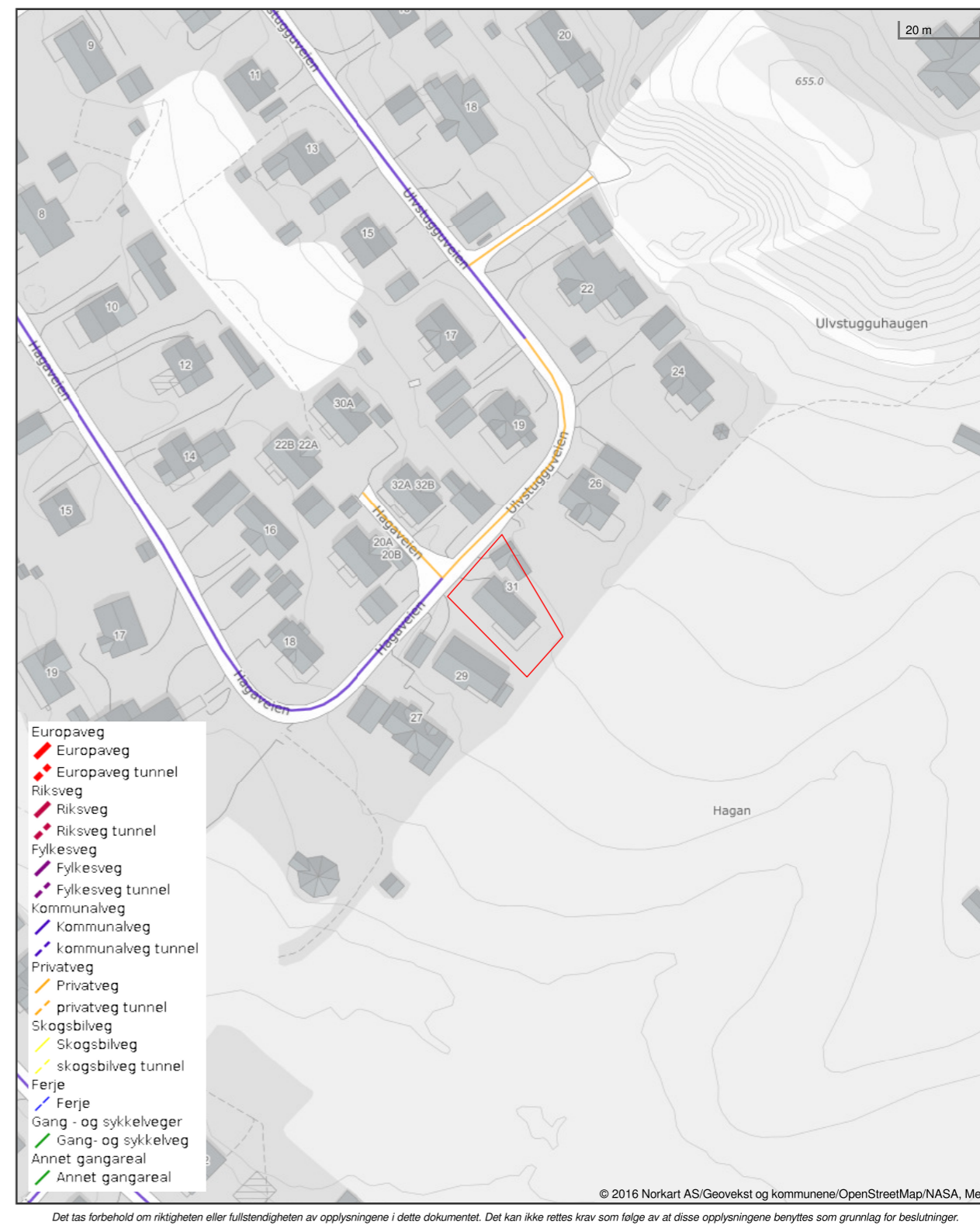
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi til
Kjetil Kobberrød Hagaveien 31 7374 RØROS





Vegstatuskart for eiendom 5025 - 137/380//





Røros kommune

Adresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS

Telefon: 72 41 94 00

Utskriftsdato: 09.10.2024

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	5025	Gårdsnr.	137	Bruksnr.	380	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hagaveien 31, 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	3 701,83 kr
Eiendomsskatt	6 717,15 kr
Feiing	640,00 kr
Renovasjon	4 895,80 kr
Vann	2 192,72 kr
Sum	18 147,50 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt	1808100 0/00	4,00 kr	1/1	0 %	7 232,00 kr	5 424,00 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
Boligrenovasjon - standardabonnement	1 pr.år	4 994,00 kr	1/1	0 %	4 994,00 kr	3 745,50 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	69 m3	20,41 kr	1/1	0 %	1 408,46 kr	1 056,34 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år	
Forskudd kloakkavgift	69 m3	36,75 kr	1/1	0 %	2 535,75 kr	1 901,81 kr	
Forbruk Vann	73 m3	20,41 kr	1/1	0 %	1 440,84 kr	1 440,84 kr	
Forbruk Kloakk	73 m3	36,75 kr	1/1	0 %	2 456,45 kr	2 456,45 kr	
Innbetaling forskudd vann	-1074.4 Kr	1,25 kr	1/1	0 %	-1 343,00 kr	-1 343,00 kr	
Innbetaling forskudd kloakk	-1830.56 Kr	1,25 kr	1/1	0 %	-2 288,20 kr	-2 288,20 kr	
					Sum	20 415,30 kr	14 908,99 kr

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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

Hagaveien 31 - Nabolaget Stormoen/Øya/Hagan/Gjøssvika - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Autotomta Linje 182, 540, 541	10 min	0.8 km
Røros stasjon Linje R60	16 min	1.2 km
Røros lufthavn	7 min	

Skoler

Røros skole (1-10 kl.) 527 elever, 35 klasser	25 min	1.8 km
Røros videregående skole 300 elever	24 min	1.8 km

Ladepunkt for el-bil

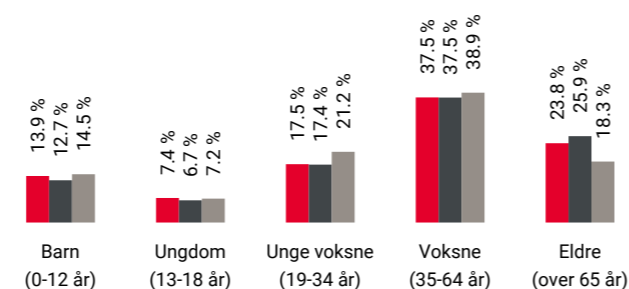
Rema 1000 Røros	6 min
Bergstadens Hotel	13 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Ysterhagaen barnehage (1-5 år) 32 barn	5 min	0.4 km
Øya barnehage (1-5 år) 41 barn	20 min	1.5 km
Kvitsanden barnehage (1-5 år) 83 barn	23 min	1.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Røros Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	7 min	0.6 km
Kiwi Røros Søndagsåpent	11 min	0.8 km

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

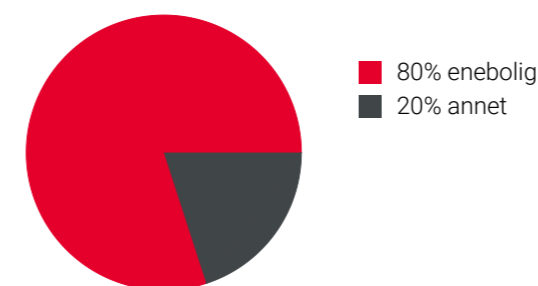
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100

Sport

Øra s.idrettsanlegg Ballspill, fotball, sandvolleyball	17 min	1.2 km
Røroppvekstsenter grunnskole Ballspill	18 min	1.3 km
Røros Gym	9 min	

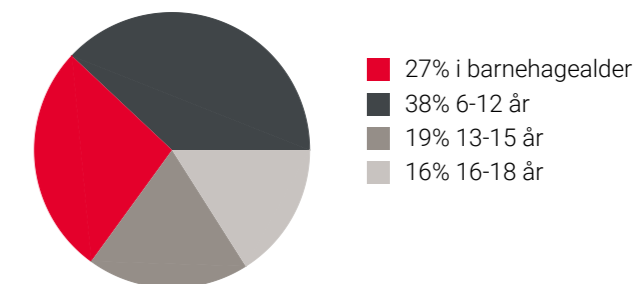
Boligmasse



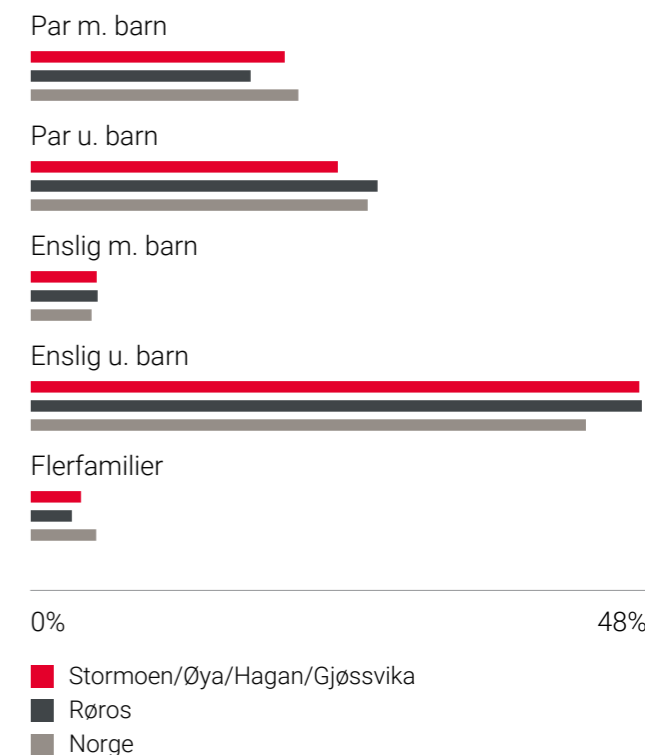
Varer/Tjenester

Domus Røros Kjøpesenter	15 min
Apotek 1 Røros	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

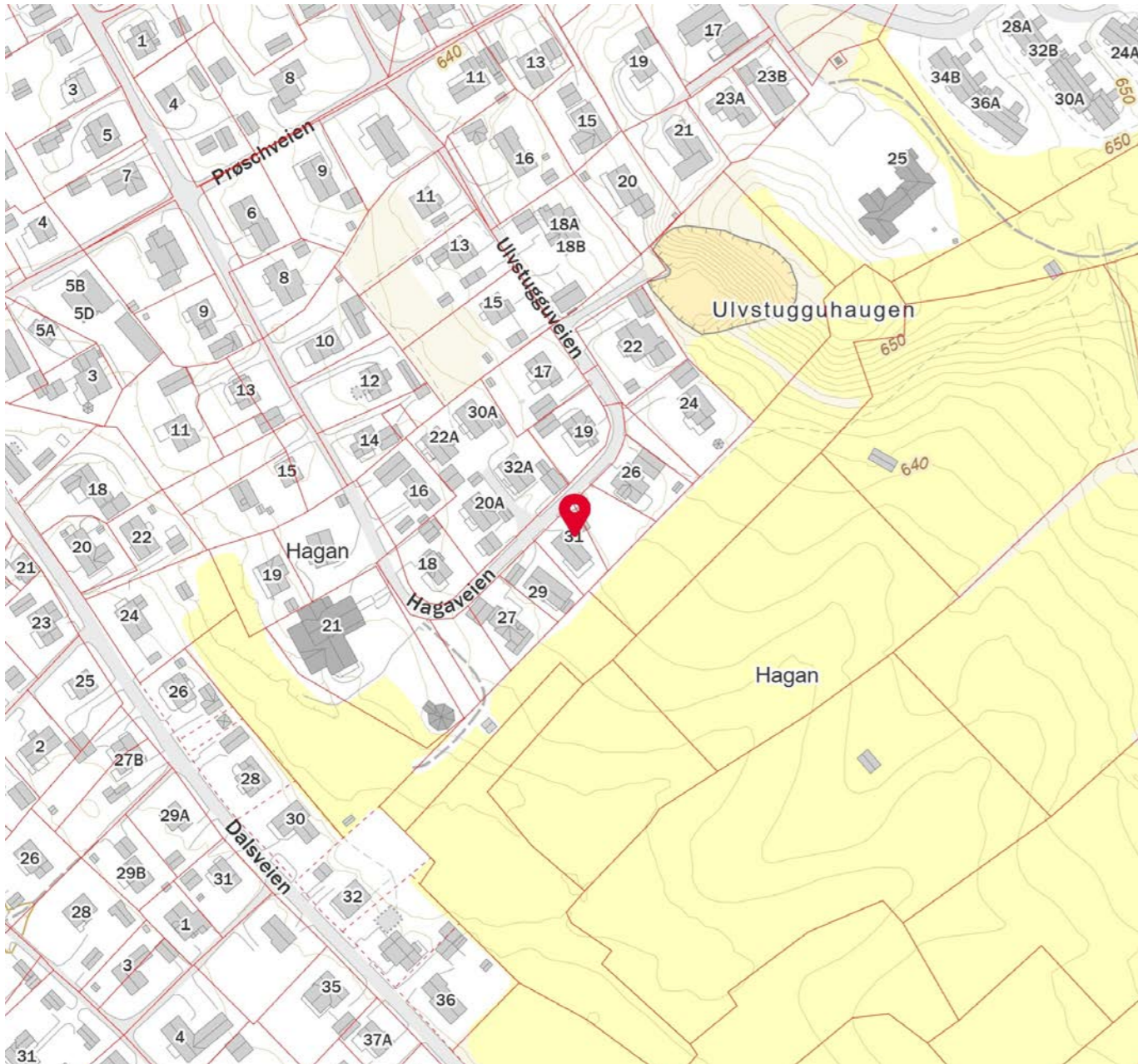
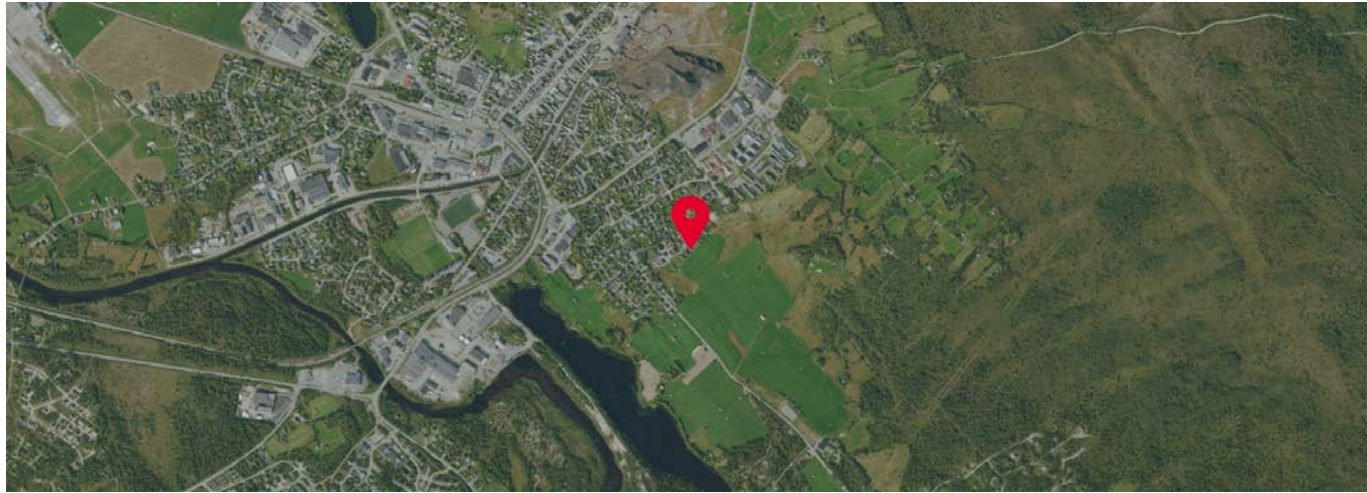


Familiesammensetning



Sivilstand

	Stormoen/Øya/Hagan/Gjøssvika	Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	6%	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 eignedom (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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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 salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- 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 bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Hagaveien 31
7374 RØROS

Meglerforetak: Aktiv i Fjellregionen
Saksbehandler: Tommy Nyrud

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

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