



aktiv.

Jamtveien 8A, 7374 RØROS

**Stor vertikaldelt halvpart med
attraktiv beliggenhet i Jamtveien.
Gode solforhold og flott utsikt.
Nytt og pent kjøkken.**



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 2 890 000,-
Omkostn.: Kr 73 490,-
Total ink omk.: Kr 2 963 490,-
Selger: Tiril Leistad Sandvik
Christoffer Laugen

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1968
BRA-i/BRA Total 146/166 kvm
Tomtstr.: 567.9 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 134, bnr. 218
Oppdragsnr.: 1705240091

Stor vertikaldelt halvpart med attraktiv beliggenhet i Jamtveien. Gode solforhold og flott utsikt.

Velkommen til Jamtveien 8 A.

Stor vertikaldelt halvpart av tomannsbolig med attraktiv beliggenhet i Jamtveien. Jamtveien er en stille og rolig gate uten naturlig gjennomgangstrafikk. Bor man i Jamtveien har man flott utsikt og svært gode solforhold. Boligen er hele 146 kvm og fremstår som innholdsrik. Uteområdet er pent opparbeidet med plenareal på begge sider av huset, stor terrasse på 43 kvm ut fra kjøkkenet samt veranda på 15 kvm med utgang fra stua.

Boligen inneholder følgende:

Kjeller:

Fire boder.

Sokkel:

Gang, soverom, bad og toalettrom.

1. etasje:

Vindfang, gang og to soverom.

2. etasje:

Kjøkken og spisesstue.

3. etasje:

Stue og soverom.

I tillegg garasje og utvendig bod.



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	20
Planskisser	28
Tilstandsrapport	38
Energiattest	63
Diverse kart	66
Info kommunale avgifter	70
Reguleringsbestemmelser	72
Hustegninger	78
Nabolagsprofil	82
Forbrukerinformasjon	90
Budskjema	91

Flott og romslig kjøkken/spisestue.
Utgang til stor terrasse på 43 kvm som var ny i 2022.







Boligen har tre soverom. To i 1. etasje og ett soverom i 3. etasje.

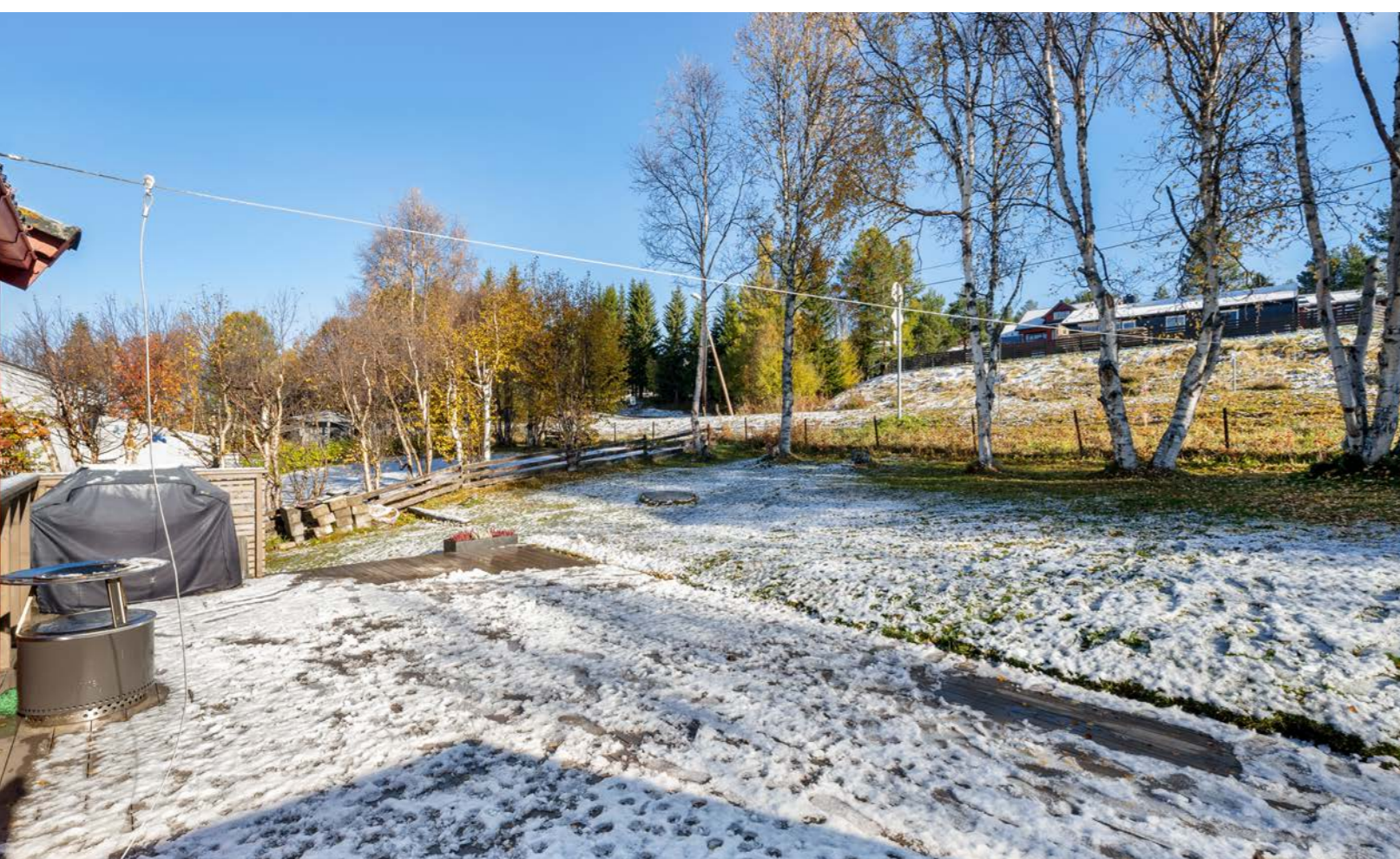





Vindfang.
Under vises treningsrommet i sokkelen.









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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 146 m²

BRA - e: 20 m²

BRA totalt: 166 m²

TBA: 63 m²

Bruksareal fordelt på etasje

BRA-i: 146 m² Boligen totalt innvendig over alle etasjer.

BRA-e: 20 m² Garasje på 15 kvm + frittstående bod på 5 kvm.

TBA fordelt på etasje

63 m² Terrasse ut fra kjøkken på 43 kvm, veranda ut fra stua på 15 kvm samt 5 kvm ved inngangsparti.

Tomtetype/tomtestørrelse

Eiet - 567,9 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med plenareal på begge sider samt godt med parkeringsplasser.

Tomten er ikke oppmålt kun skylddelt. Skylddelingen ligger vedlagt i salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik både i areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes. På generelt grunnlag anbefales en oppmåling for å få helt eksakt areal på eiendommen.

Beliggenhet

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig med sentral og attraktiv beliggenhet i Jamtveien. Eiendommen har gode solforhold og ligger svært fint til med god utsikt. Boligen ligger i et rolig og veletablert boligområde på Røros, med nærhet til flotte turområder sommer som vinter, med oppkjørte skiløyper og fint sykkelterreng i blant annet Kvitsanda og Vola. Gangavstand til sentrum med alle fasiliteter og servicetilbud samt kort vei til den nye barnehage i Vola/Hengfonna.

Adkomst

Se kart på Finn.no.

Det vil bli skiltet ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Ole Gunnar Bye

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Halvpart 2-mannsbolig er oppført i tre halve etasjer over kjeller og sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke og trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

Sammendrag selgers egenerklæring

Se selgers egenerklæring som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Innhold

Kjeller:

Fire boder.

Sokkel:

Gang, treningsrom/bod, bad og toalettrom.

1. etasje:

Vindfang, gang og to soverom.

2. etasje:

Kjøkken og spisestue.

3. etasje:

Stue og soverom.

I tillegg garasje og utvendig bod.

Standard

Kjeller

Bod 1:

Støpt gulv og pusset overflate på vegger. Panel i himling.

Trapp.

Bod 2:

Støpt gulv og pusset overflate på vegger. Panel i himling.

Bod 3 (tiltenkt vaskerom):

Støpt gulv og flis på vegger. Panel i himling.

Bod 4 (tiltenkt toalettrom):

Støpt gulv og pusset overflate på vegger. Panel i himling.

Bereder og stoppekran.

Sokkel

Gang:

Tregulv, og malt tapet og malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Vedovn. Skyvedørgarderobe og trapp.

Treningsrom/bod.:

Belegg på gulv, og brystpanel og malt tapet på vegger. Malt panel i himling.

Sikringsskap.

Bad:

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

Gulvvarme. Utstyrt med servant, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Toalett:

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

Utstyrt med servantskap, wc og naturlig avtrekk.

Trapperom:

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

Trapp.

1. etasje

Vindfang:

Laminat på gulv og panelplater på vegger. Panel i himling.

Gang:

Tregulv og malt tapet på vegger. Panel i himling. Varmepumpe.

Soverom 1:

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

Panelovn.

Soverom 2:

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

Panelovn.

Garasje:
Støpt gulv og eternittplater på vegger og innvendig tak. Vippeport i tre.

2. etasje
Spisestue:
Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt panel og downlights i himling.

Kjøkken:
Laminat på gulv, og malt panel og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt panel og downlights i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.
Det er integrert stekovn, mikroovn, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøleskap medfølger ikke.

3. etasje
Stue:
Laminat på gulv, og malt overflate og malt panel på vegger. Malt panel i himling.
Utgang til terrasse.

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

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

Integrete hvitevarer på kjøkkenet medfølger. Kjøleskap på kjøkkenet medfølger ikke.

TV/Internett/Bredbånd

Det er lagt fiber bort til husveggen men ikke inn i huset. Kjøper må selv ta kontakt med Ren Røros for å få det inn i huset og det må betales påkoblingsavgift.

Parkering

I garasje samt oppstillingsplasser på egen tomt.

Radonmåling

Boligen har ingen utleiedel og er derfor ikke radonmålt.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe, elektrisk oppvarming og vedfyring.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 890 000

Kommunale avgifter

Kr 20 000

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Prognosen for 2024 sier en total på kr 12.845,73,- mens det i 2023 ble betalt 29.498,62. Normalen ville vært en plass midt i mellom. Vedlagt salgsoppgaven vises en spesifikasjon fra kommunen hvor det kommer fram at eier betalte inn alt for mye for vann og avløp i 2023 som de har fått i fratrukk igjen i 2024. Se spesifikasjonen fra kommunen vedlagt salgsoppgaven for nærmere info.

Formuesverdi primær

Kr 697 557

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 650 717

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 134, bruksnummer 218 i Røros kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5025/134/218:
23.05.1973 - Dokumentnr: 2005 - Erklæring/avtale Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

28.02.1973 - Dokumentnr: 747 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5025 Gnr:134 Bnr:180

01.01.2018 - Dokumentnr: 237502 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1640 Gnr:134 Bnr:218

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger byggegodkjente tegninger men ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Det var heller ikke vanlig på tiden eiendommen ble oppført.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bl.a. bolig iht. reguleringsplan for Kvitsandhage, Kirkegårdshage mm. 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.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye,

gjørne 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

2 890 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

72 250 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

73 490 Omkostninger totalt

88 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

91 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 963 490 Totalpris. inkl. omkostninger

2 978 590 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

2 981 390 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 73 490

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 deknings salg 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 salgsoppgaven. 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

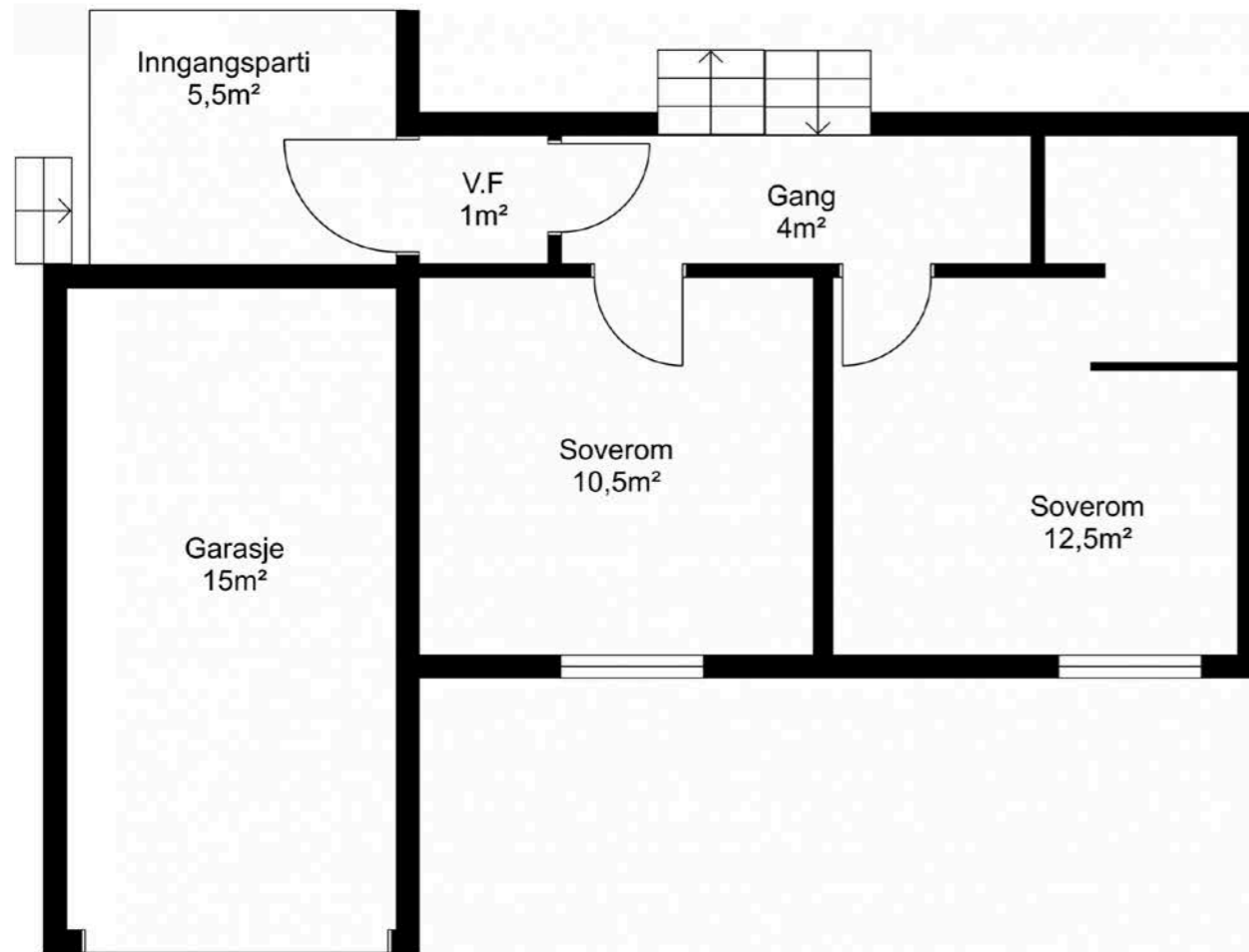
Eiendomsmegleren i Fjellregionen AS, Kjerkgata 3
7361 Røros

Salgsoppgavedato

06.10.2024

Jamtveien 8A

1. Etasje

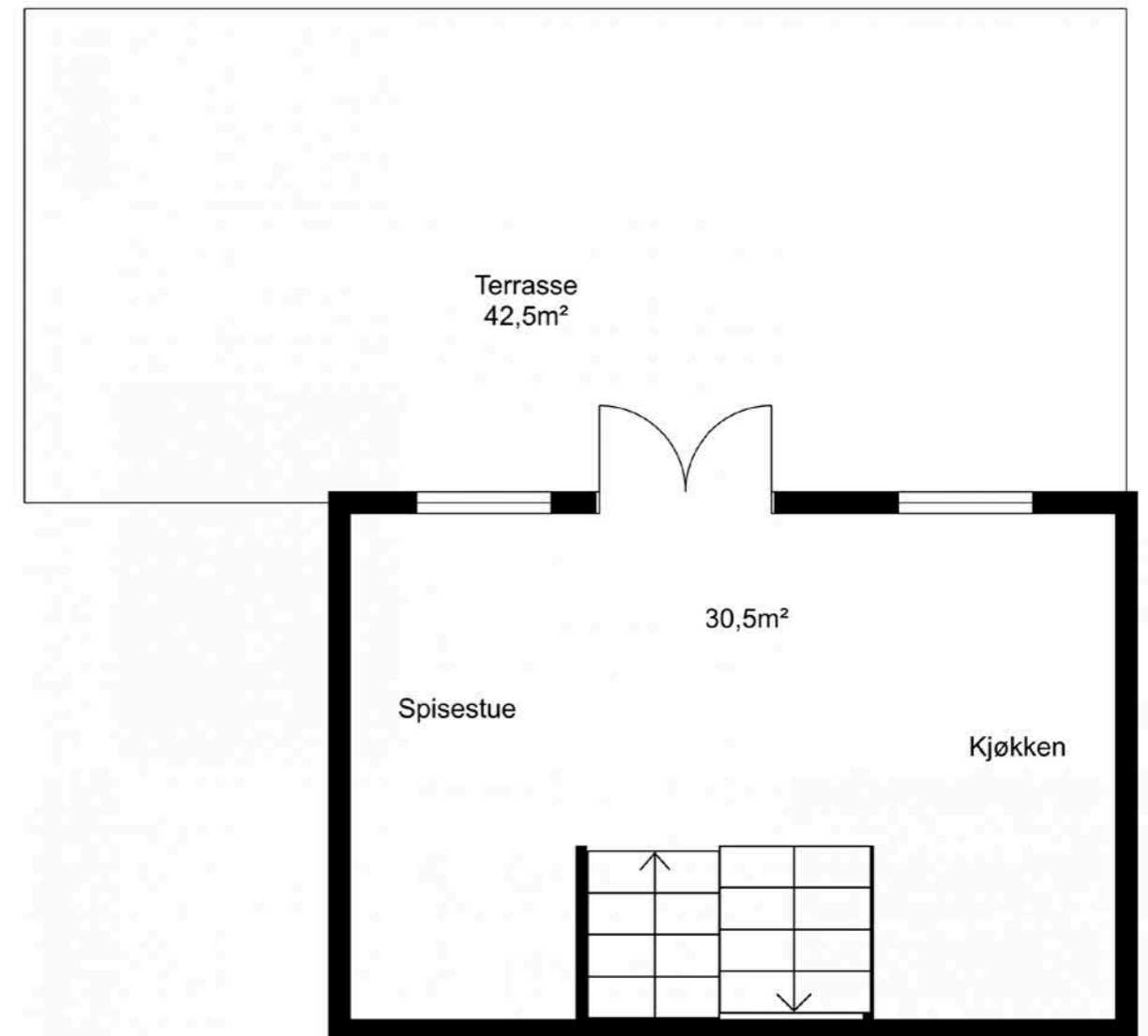


Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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.

Jamtveien 8A

2. Etasje

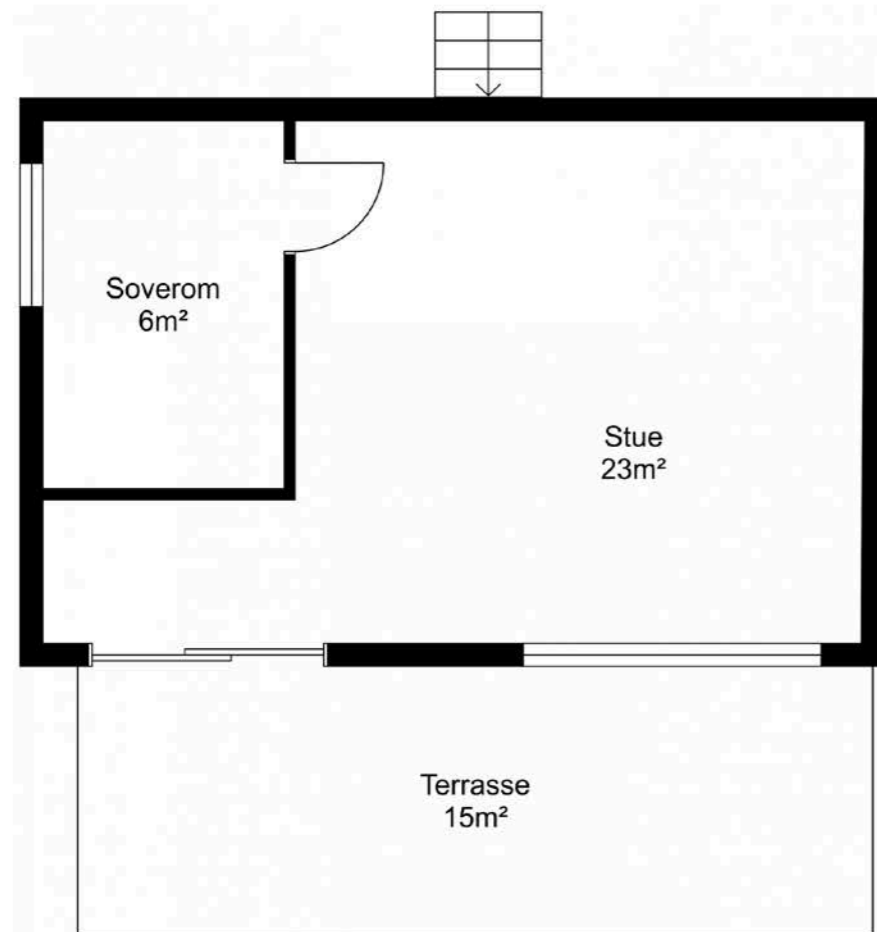


Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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.

Jamtveien 8A

3. Etasje

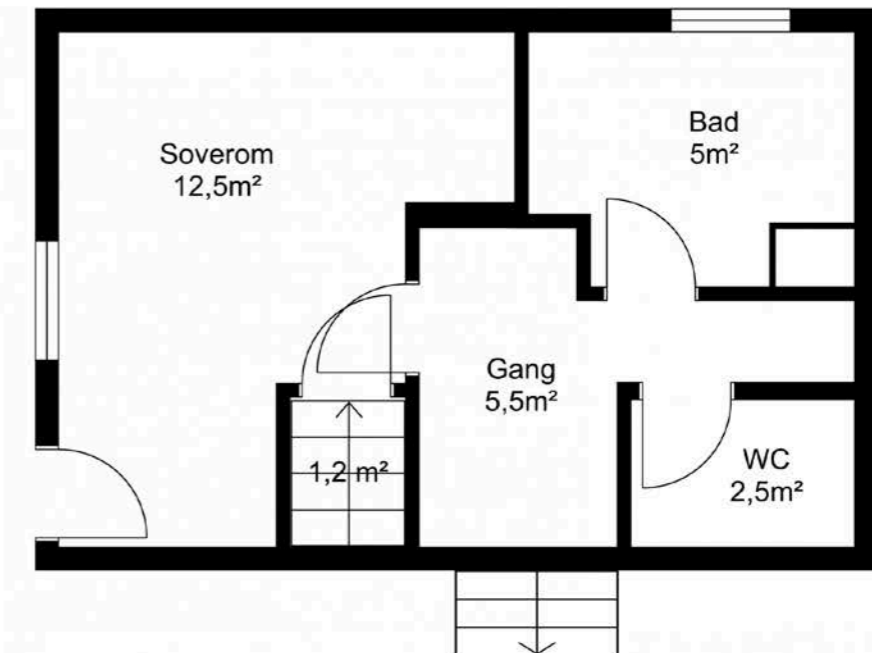


Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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.

Jamtveien 8A

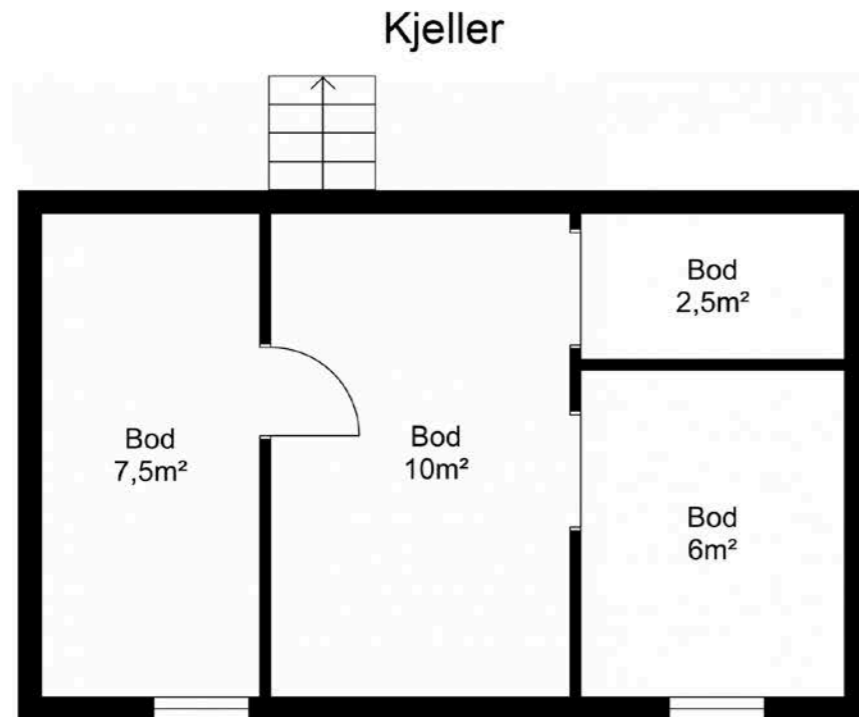
Sokkel



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.

Jamtveien 8A



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fjellregionen	
Oppdragsnr.	
1705240091	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Christoffer Laugen	Tiril Leistad Sandvik
Gateadresse	
Jamtveien 8A	
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	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Eika
Polise/avtalnr.	

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: CL, TLS

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja

- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 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

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 forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være 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 nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede næringsvirksomhet/er en næringsseidendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

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

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christoffer Laugen	b8fc93064cfb8f1fb1623f2309dabca8041e3e17	04.10.2024 18:40:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tiril Leistad Sandvik	6eb11e9f65497ea90da313d77a05abaa2b71ece4	04.10.2024 12:59:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1705240091

Document reference: 1705240091

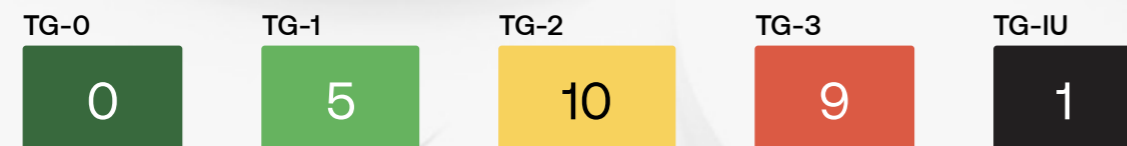
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
-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

Jamtveien 8A 7374 RØROS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig
Byggeår: 1965
BRA: 161 m²
BRA-i: 146 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/22147>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur, dette er påregnelig da boligen er bygd før det ble vanlig å benytte fuktsikring ned mot grunn. For videre omtale se "rom under terreng" Taknedløp er avsluttet over terrassen uten utkast med påfølgende fuktbelastning på veggkonstruksjon og terrasse.

Det er stedvis fall inn mot grunnmur.

TG3 er satt med bakgrunn i nevnte avvik.

Anbefalte tiltak

Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren. Dette gjelder særlig på/ved garasjen.

Deler av grunnmuren er innvendig utlekket og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene.

Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.

TG3 er satt pga. sprekker i mur.

Anbefalte tiltak

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

Kostander er begrenset til gjenmuring av sprekker.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Rom under terreng

Oppsummering

Hulltaking er ikke foretatt da det var hull i konstruksjonen fra før, det er lagt isopor direkte på murvegg og det er monter plater.

Det måles et fuktinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader i sokkel.

Det gjøres oppmerksom på at påføring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår.

Med bruk av fuktindikator på fritt eksponert grunnmur i kjeller ble det stedvis indikert fuktavvik på gulv og nedre del av vegger. Dette kan skyldes fuktopptrekk fra grunn. Fuktopptrekk fra grunnen er påregnelig da det på byggetidspunktet ikke var vanlig å benytte fuktsperre under gulvstøp.

TG3 er satt med bakgrunn i fuktavvik.

Balkong, terrasse, platting

Anbefalte tiltak

Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes i sokkel og mur bør få stå åpen slik at denne luftes godt.

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid i kjeller, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostander er satt til riving av plater, lekter og isopor i sokkel.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Oppsummering

Det registreres råteskader i rekkverket og enkelte terrassebord på terrassen i 3.etasje.

TG3 er satt pga. råte på terrassen i 3.etasje.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres nedbøy i takrenner som erfaringsmessig skyldes vektbelastning fra snø og is på taket.

Takrenner er mosegrodd og har begrenset funksjon.

Det registreres rust i takrenner og kroker.

Det mangler stedvis nedløpsrør.

TG3 er satt med bakgrunn i nevnte avvik.

Anbefalte tiltak

Utskifting av takrenner må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Taktekking

Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Det registreres knekte takstein.

Det er ikke synlig beslag i overgang vegg/tak på takoverbygd inngangsparti, og eier opplyser om lekkasje.

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

TG3 er satt pga. lekkasje, alder og knekte takstein.

Anbefalte tiltak

Taktekkingen må oppgraderes.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er etablert taktekking med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger.

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa.

Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent

løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

TG3 er satt med bakgrunn i at takstigen ikke er godkjent.

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Kostander er begrenset til selv montering av stige.

Våtrom: Bad

Utbedringskostnader: Under 10 000

Oppsummering

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt.

Det er målt fall til sluk på 6,5cm fra topp gulv ved dør.

Det er ikke benyttet membran på gulv.

Vegger har våtromsbelegg som er limt til gulvflis.

Sluket er et eldre støpjernsluk uten klemring, det er stor fare for lekkasjer.

Enkelte flis på gulv har løsnet.

TG3 er satt med bakgrunn i at rommet ikke tilfredsstiller krav for våtrom og er det er behov for oppgradering med bakgrunn i ovennevnte avvik.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Øvrig: Overflater i garasjen.

Oppsummering

TG3 er satt pga. skader.

Anbefalte tiltak

Utbedring/ utskiftinger må påregnes. Kostander er satt med tanke på at disse platene kan inneholde asbest.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer av eldre dato er slitt, tar i karm og tetter dårlig/punktert.

Vindu på bad er ikke kontrollert pga. dette ligger under terrassen og er tettet med isolasjon og plast på innsiden.

TG2 er satt pga. nevnte avvik på eldre vinduer.

Anbefalte tiltak

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioøkonomisk synspunkt.

Yttervegger

Oppsummering

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Det registreres stedvis værslitt/oppsprukket trekledning.

TG2 er satt med bakgrunn i nevnte avvik.

Anbefalte tiltak

Jevnlig tilsyn og vedlikehold anbefales grunnet begrenset lufting og værslitt/oppsprukket kledning. Det kan være behov utskifting av enkelte bord.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa er delvis skjult/innkledd på kjøkken, dette er mot luftkanalen i pipa og en godkjent løsning. Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering. Side plate på vedovn står ikke korrekt plassert. TG2 er satt med bakgrunn i nevnte avvik.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Toalettrom

Oppsummering

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturskjell inne og ute og når det er vindstilt. TG2 er satt pga. naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

Trapp

Oppsummering

TG2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. TG2 er satt med bakgrunn i alder og usikker gjenværende brukstid.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Varmesentral

Oppsummering

Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker. Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting. TG2 er satt pga. alder og usikker gjenværende brukstid.

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. TG2 er satt pga. alder og usikker gjenværende brukstid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Ventilasjon

Oppsummering

På befaringsdagen registreres det stedvis symptomer på kondensering på insiden av vinduene som over tid kan føre til fuktskader i trevirket, På generelt grunnlag oppstår dette som følger av lav temperatur kombinert med høy luftfuktighet og begrenset luftsirkulasjon.

TG-2 er satt grunnet påviste symptomer på begrenset luft utskiftning i boligen.

Anbefalte tiltak

For å redusere faren for kondensering, spesielt i kalde perioder, anbefales det finne riktig tiltak. Dette kan være økt ventilering, luftsirkulasjon og økt temperatur i disse områdene samt unngå hindring slik at lufta sirkulerer (åpen gardiner/persienner ell).

Bygningsdeler med TG-IU

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Nytt avtrekk var under montering ved befaringen og er derfor ikke testet.

Anbefalte tiltak avtrekk

Test anbefales.

Lovlighet

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

Takhøyden måles til 1,99m i kjeller.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
6.9.2024

Rapportdato
11.9.2024

Hjemmelshavere

Navn: Christoffer Laugen

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Ole Gunnar Bye Telefon: 45479696
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS Epost: ogb@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Informasjon om boligen

Adresse: Jamtveien 8A, 7374 Røros

Kommunenr: 5025 Gårdsnr: 134 Bruksnr: 218 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1965
Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Halvpart 2-mannsbolig er oppført i tre halve etasjer over kjeller og sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke og trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

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)
Hovedbygg	161	146	15	0	63
Bod	5	0	5	0	0
Totalt m²	166	146	20	0	63

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	27	27	0	0	0
U. etasje	28	28	0	0	0
1. etasje	45	30	15	0	5
2. etasje	31	31	0	0	43
3. etasje	30	30	0	0	15
Hems	0	0	0	0	0
Totalt m²	161	146	15	0	63

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Hems	6	0	6
Totalt m²	6	0	6

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	27	0	27		4 boder.
U. etasje	28	28	0	Gang, soverom, bad, toalett og trapperom.	
1. etasje	45	30	15	Vindfang, gang og 2 soverom.	Garasje.
2. etasje	31	31	0	Spisestue/kjøkken.	
3. etasje	30	30	0	Stue og soverom.	
Totalt m²	161	119	42		

Bygning: Bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	5	0	5	0	0
Totalt m²	5	0	5	0	0

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at dreneringen er skiftet ca. 1997-1999	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
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?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-3
<p>Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur, dette er påregnelig da boligen er bygd før det ble vanlig å benytte fuktsikring ned mot grunn. For videre omtale se "rom under terreng"</p> <p>Taknedløp er avsluttet over terrassen uten utkast med påfølgende fuktbelastning på veggkonstruksjon og terrasse.</p> <p>Det er stedvis fall inn mot grunnmur.</p> <p>TG3 er satt med bakgrunn i nevnte avvik.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.</p> <p>Terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.</p>	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-3
<p>Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren. Dette gjelder særlig på/ved garasjen. Deler av grunnmuren er innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng. TG3 er satt pga. sprekker i mur.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det anbefales å foreta en gjenmuring av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt. Kostander er begrenset til gjenmuring av sprekker.</p>	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Kjeller benyttes til boder og sokkel er innredet.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-3
<p>Hulltaking er ikke foretatt da det var hull i konstruksjonen fra før, det er lagt isopor direkte på murvegg og det er monter plater. Det måles et fuktinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader i sokkel. Det gjøres oppmerksom på at påføring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår. Med bruk av fuktindikator på fritt eksponert grunnmur i kjeller ble det stedvis indikert fuktavvik på gulv og nedre del av vegger. Dette kan skyldes fuktopptrekk fra grunn. Fuktopptrekk fra grunnen er påregnelig da det på byggetidspunktet ikke var vanlig å benytte fuktsperre under gulvstøp. TG3 er satt med bakgrunn i fuktavvik.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes i sokkel og mur bør få stå åpen slik at denne luftes godt. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid i kjeller, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Kostander er satt til riving av plater, lekter og isopor i sokkel.</p>	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasse i 2.etasje er oppgardert i 2022 ifølge eier. Det er ukjent alder på terrassen i 3.etasjen.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3
<p>Det registreres råteskader i rekkverket og enkelte terrassebord på terrassen i 3.etasje. TG3 er satt pga. råte på terrassen i 3.etasje.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.</p>	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Trevinduer med koblet glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer på soverom i 1.etasjen og spisestue/kjøkken er byttet av nåværende eier.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Vinduer av eldre dato er slitt, tar i karm og tetter dårlig/punktert. Vindu på bad er ikke kontrollert pga. dette ligger under terrassen og er tettet med isolasjon og plast på innsiden. TG2 er satt pga. nevnte avvik på eldre vinduer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nåværende eier har byttet noe kledning.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Det registreres stedvis værslitt/oppsprukket trekledning. TG2 er satt med bakgrunn i nevnte avvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig tilsyn og vedlikehold anbefales grunnet begrenset lufting og værslitt/oppsprukket kledning. Det kan være behov utskifting av enkelte bord.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
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
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.	

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-3
Det registreres nedbøy i takrenner som erfaringsmessig skyldes vektbelastning fra snø og is på taket. Takrenner er mosegrodd og har begrenset funksjon. Det registreres rust i takrenner og kroker. Det mangler stedvis nedløpsrør. TG3 er satt med bakgrunn i nevnte avvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskifting av takrenner må påregnes.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
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
Takkonstruksjon i tre. Det registreres ingen tegn til skader eller svekkelser i konstruksjonen.	

6.10 Takteking

Type teking	Betongstein
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Ja
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av takteking	TG-3
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Det registreres knekte takstein. Det er ikke synlig beslag i overgang vegg/tak på takoverbygd inngangsparti, og eier opplyser om lekkasje. Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. TG3 er satt pga. lekkasje, alder og knekte takstein.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Taktekingen må oppgraderes.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det er etablert takteking med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger. Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen. TG3 er satt med bakgrunn i at takstigen ikke er godkjent.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres. Kostander er begrenset til selv montering av stige.	

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag, Oppført tregulv på betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
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-2
Pipa er delvis skjult/innkledd på kjøkken, dette er mot luftkanalen i pipa og en godkjent løsning. Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering. Side plate på vedovn står ikke korrekt plassert. TG2 er satt med bakgrunn i nevnte avvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.	

6.14 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

Kjøkkeninnredningen fremstår i god stand.
Det er integrert stekovn, mikroovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk TG-IU

Nytt avtrekk var under montering ved befaringen og er derfor ikke testet.

Anbefalte tiltak avtrekk

Test anbefales.

6.15 Lovlighet

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

Det er ikke rom benevnelse på alle rom på plantegninger, det er kun mindre endringer fra opprinnelig planløsning.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

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

Takhøyden måles til 1,99m i kjeller.

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

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

6.16 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet? Nei

Type ventilasjon Naturlig avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner? Nei

Oppsummering av toalettrom TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturskjell inne og ute og når det er vindstilt.
TG2 er satt pga. naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

6.17 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapper er lukkede tretrapper fra byggeår.

Er det manglende rekkverk? Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm? Ja

Er åpninger i rekkverk over 10cm? Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? Nei

Mangler håndløper i trappeløp? Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av trapp TG-2

TG2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannlås er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
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
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. TG2 er satt med bakgrunn i alder og usikker gjenværende brukstid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør skiftet i regi av nåværende eier.	
Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-1

Ingen avvik registreres ved befaringen.

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rehabilitering av sikringsskap, montering av el-bil lader, stikk til aqua stop, fjerning av noen kabler og montering av lamper.	
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 sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.21 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe er fra 2014.	

Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-2
Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteg) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker. Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting. TG2 er satt pga. alder og usikker gjenværende brukstid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.	

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1998	
Størrelse	
147 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. TG2 er satt pga. alder og usikker gjenværende brukstid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
På befaringdagen registreres det stedvis symptomer på kondensering på innsiden av vinduene som over tid kan føre til fuktskader i trevirket, På generelt grunnlag oppstår dette som følger av lav temperatur kombinert med høy luftfuktighet og begrenset luftsirkulasjon.	
TG-2 er satt grunnet påviste symptomer på begrenset luft utskifting i boligen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å redusere faren for kondensering, spesielt i kalde perioder, anbefales det finne riktig tiltak. Dette kan være økt ventilering, luftsirkulasjon og økt temperatur i disse områdene samt unngå hindring slik at lufta sirkulerer (åpen gardiner/persienner ell).	

6.24 Våtrom: Bad

Det er behov for totalreovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktøk/fuktmåling?	Ja
Oppsummering av våtrom	TG-3
Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Det er utført søk med fuktindikator i overflater i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt. Det er målt fall til sluk på 6,5cm fra topp gulv ved dør. Det er ikke benyttet membran på gulv. Vegger har våtromsbelegg som er limt til gulvflis. Sluket er et eldre støpjernsluk uten klemring, det er stor fare for lekkasjer. Enkelte flis på gulv har løsnet. TG3 er satt med bakgrunn i at rommet ikke tilfredsstiller krav for våtrom og er det er behov for oppgradering med bakgrunn i ovennevnte avvik.	
Anbefalte tiltak	
Badet må totalreoveres.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.25 Øvrig: Overflater i garasjen.

Beskrivelse	Det er benyttet eternitt plater som kledning på vegger, det er registrert flere skader på disse, det er ukjent om det er asbestholdige plater.
Oppsummering av øvrig	TG-3
	TG3 er satt pga. skader.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
	Utbedring/ utskiftinger må påregnes. Kostander er satt med tanke på at disse platene kan inneholde asbest.
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.26 Krypjkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.27 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

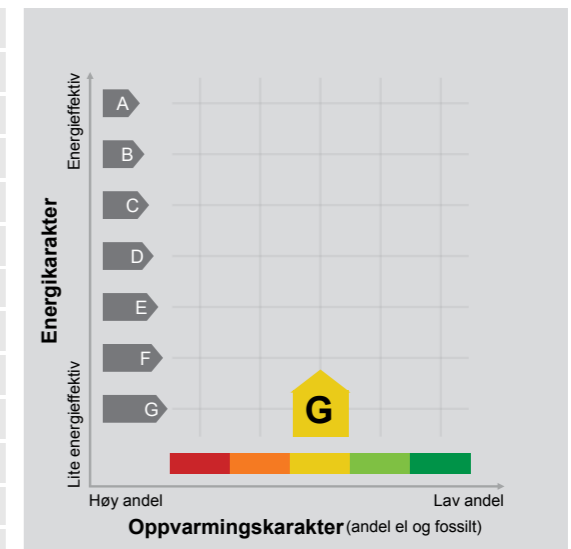
6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

ENERGIATTEST



Adresse	Jamtveien 8A
Postnummer	7374
Sted	RØROS
Kommunenavn	Røros
Gårdsnummer	134
Bruksnummer	218
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	184138883
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-22659
Dato	10.09.2024



Energimerket angir boligens energistandard.

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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)

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Montere automatikk på utebelysning

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

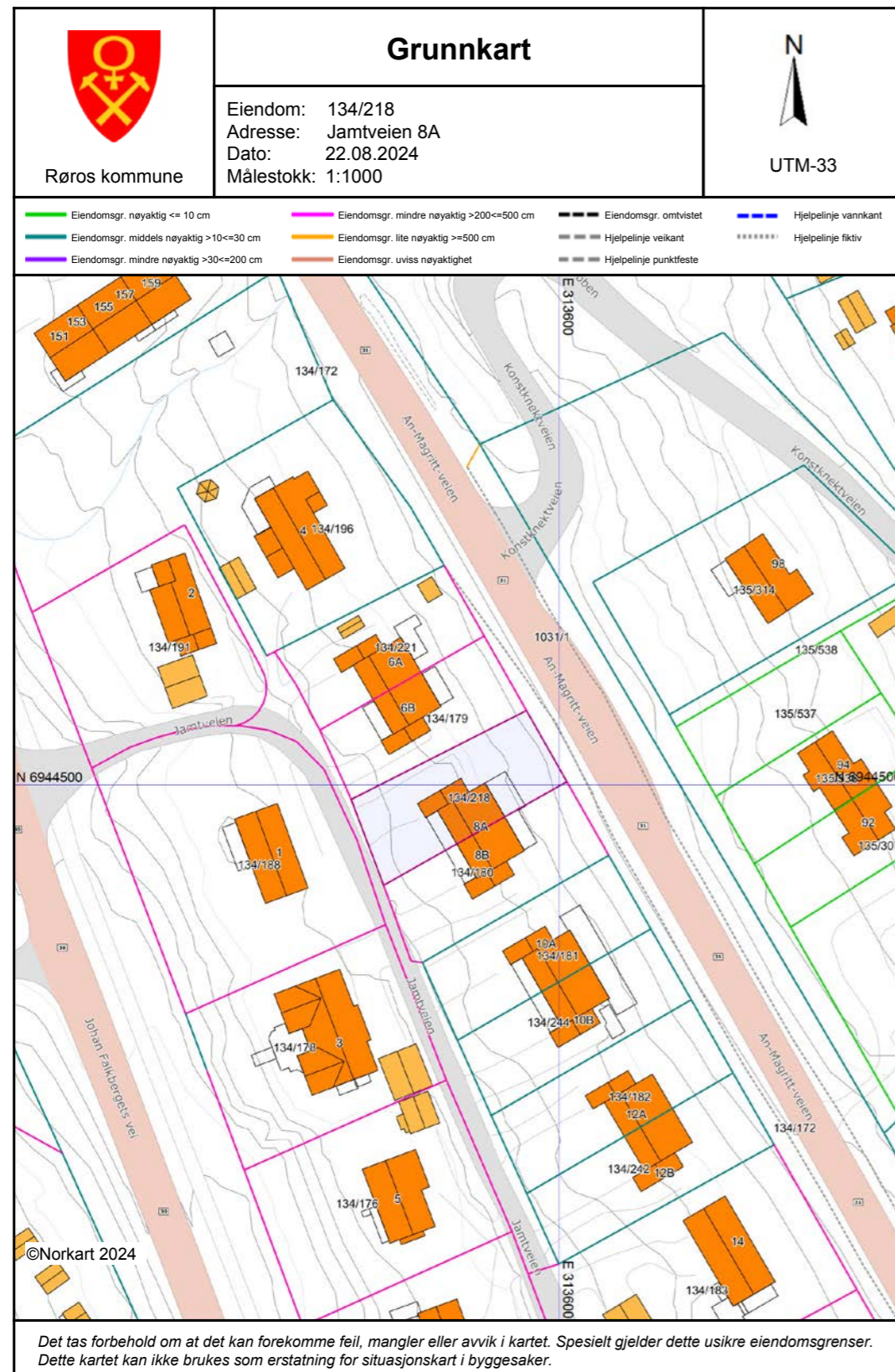
Energi merket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1965
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	161
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

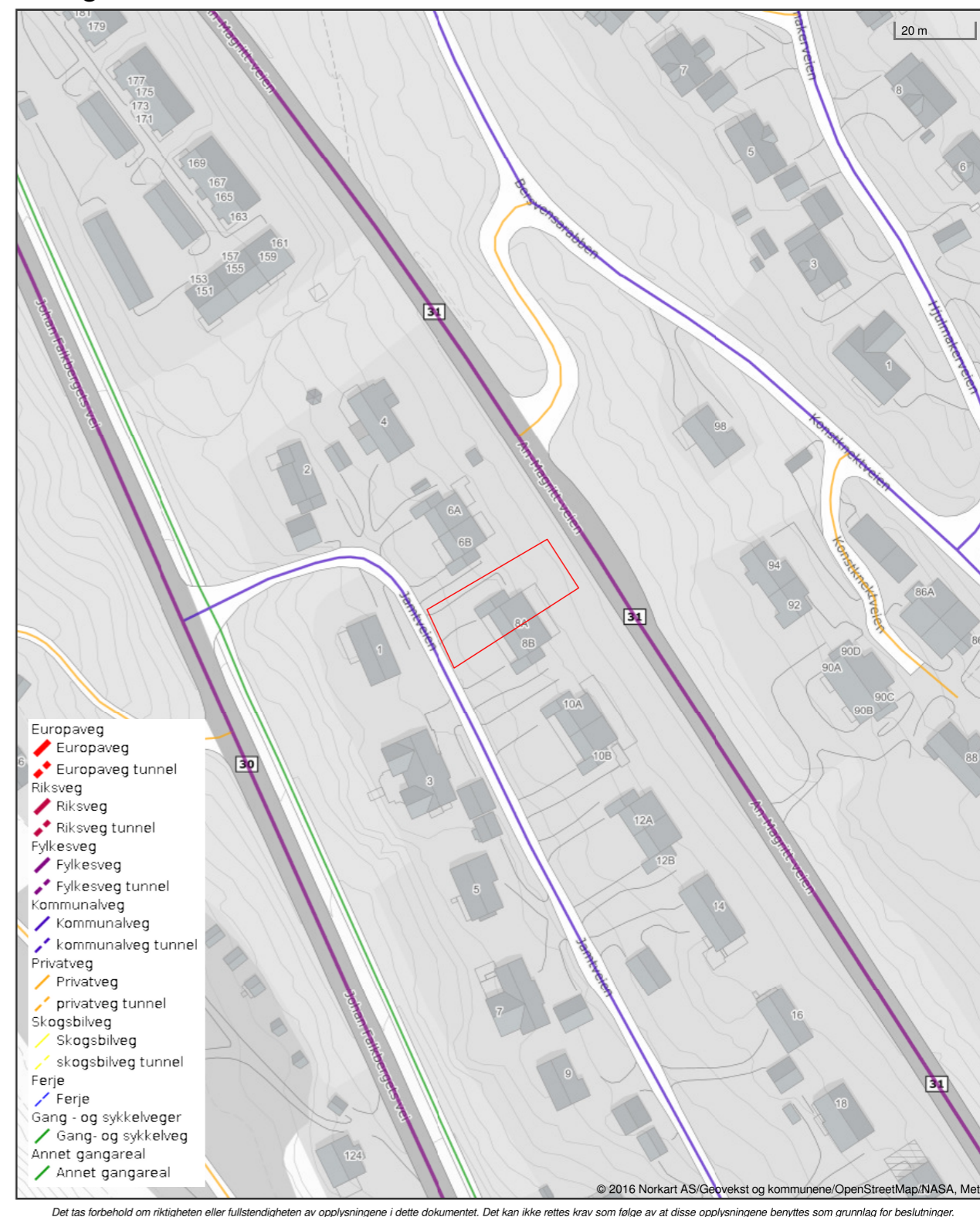
Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk





Vegstatuskart for eiendom 5025 - 134/218//





Røros kommune

Adresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS

Telefon: 72 41 94 00

Utskriftsdato: 22.08.2024

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	5025	Gårdsnr.	134	Bruksnr.	218	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Jamtveien 8A, 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	11 200,66 kr
Eiendomsskatt	7 377,96 kr
Feiing	640,08 kr
Renovasjon	3 850,68 kr
Vann	6 429,24 kr
Sum	29 498,62 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt	1953000 0/00	4,00 kr	1/1	0 %	7 812,00 kr	5 208,00 kr
Feie- og tilsynsavgift	1 pipe	536,00 kr	1/1	0 %	536,00 kr	223,35 kr
Feie- Og Tilsynsavgift	1 pipe	670,00 kr	1/1	0 %	670,00 kr	111,68 kr
Miniabonn.Renovasjon	1 pr.år	3 961,39 kr	1/1	0 %	3 961,39 kr	2 640,90 kr
Ab.Gebyr Vatn	1 stk	1 050,00 kr	1/1	0 %	1 050,00 kr	700,00 kr
Ab.Gebyr Kloakk	1 stk	1 723,00 kr	1/1	0 %	1 723,00 kr	1 148,70 kr
Forskudd vannavg.	150 m3	20,41 kr	1/1	0 %	3 061,88 kr	2 041,20 kr
Forskudd kloakkavg.	150 m3	36,75 kr	1/1	0 %	5 512,50 kr	3 675,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk Vann	3 m3	20,41 kr	1/1	0 %	59,21 kr	59,21 kr
Forbruk Kloakk	3 m3	36,75 kr	1/1	0 %	100,95 kr	100,95 kr
Innbet. Forskudd Vann	-3444.36 Kr	1,25 kr	1/1	0 %	-4 305,45 kr	-4 305,45 kr
Innbet. Forskudd Kloakk	-5868.6 Kr	1,25 kr	1/1	0 %	-7 335,75 kr	-7 335,75 kr
				Sum	12 845,73 kr	4 267,79 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 EIENDOMSFORSØRSLER:

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.

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTTING TIL REGULERING AV KVITSANDHAGE - KIRKEGÅRDS-
HAGE - SJØBAKKEN - HAUGENE SAMT REGULERING AV ET OMRÅDE
MELLOM JOHAN FALKBERGETS VEG OG JERNBANELINJEN TIL SKOLE-
FORMÅL M.V. I RØROS KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist ved reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen. Bygningsrådet kan tillate mindre vesentlige endringer innenfor rammen av bygningslovgivningens bestemmelser.

§ 2.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Røros til anvendelse.

§ 3.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

Fellesbestemmelser.

§ 4.

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygningene får en harmonisk utforming. Således skal utvendig veggbehandling, farger og puss godkjennes av bygningsrådet.

§ 5.

De ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming og behandling. Det må ikke plantes vegetasjon som etter bygningsrådets skjønn vil virke sjenerende for nabo eller den offentlige ferdsel.

§ 6.

For hus som hører naturlig sammen i gruppe eller rekke kan bygningsrådet kreve utarbeidet en felles plan for tomtens utforming, behandling og beplantning.

§ 7.

Bygningsrådet skal påse at eventuell innhegning mot gate utformes ensartet for alle tomter langs en gatestrekning. Gjerdens høyde, utforming og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8.

For rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som tilhører vedkommende rekkehus.

§ 10.

- a) Fra den enkelte tomt tillates det ikke etablert kjørbar adkomst i strid med reguleringsplanen.
- b) Eksisterende godkjent avkjørsel til riksveg skal oppheves så snart avkjørsel kan etableres til annen regulert veg.

§ 11.

De gatehøyder som er påført reguleringsplanen er ikke bindende for kommunens senere profilering for gateopparbeidelse.

Bestemmelser for boligbebyggelsen.

§ 12.

- a) Bebyggelsen skal bestå av frittliggende våningshus i maksimum 2 etasjer uten innredet loft. Bygningsrådet kan tillate oppført rekkehus eller kjedehus under forutsetning av to eller flere enkelttomter slås sammen til en høvelig tomteenhet.
- b) Tillatt antall etasjer samt møneretning er på reguleringsplanen påført hvert enkelt hus. Maksimal gesimshøyde for 1-etasjes hus er 3,5 m, for 2-etasjes hus 5,5 m.
- c) Hvor terrenget ligger til rette for det kan bygningsrådet, når det gjelder 1-etasjes hus, tillate beboelsesrom innredet i sokkeletasje, jfr. kap. 44 § 1 i midlertidig tillegg av 1. desember 1965 til departementets byggeforskrifter av 15. desember 1949. Gesimshøyden på sokkelsiden må ikke overstige 5,5 m.
- d) Høyden til gesims måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelser. For bygningene langs en gatestrekning kan bygningsrådet fastsette gesimshøyder som refererer seg til gatens nivå.

§ 13.

- a) Alle hus skal utføres med sadeltak. Takvinkelen skal være ca. 25°. Bygningsrådet kan bestemme annen takvinkel under forutsetning av at denne takvinkel gjøres gjeldende for samtlige hus som hører naturlig sammen i en gruppe eller rekke.
- b) Det tillates ikke arker eller nedskjæringer i takflaten.

§ 14.

- e) Bebyggelsen kan kun innredes til boliger og for boligens nødvendige anlegg som garasjer, barneanlegg, vaskerier, transformatorbokser o. l.
- b) Butikker tillates ikke innredet i området.
- c) Uthus og garasjer skal såvidt mulig plasseres og utformes i arkitektonisk sammenheng med hovedhuset. Materialer, takform og utvendig farge skal være som på hovedhuset.

§ 15.

- a) Med byggemelding skal sendes inn situasjonskart med angivelse av hvordan tomten tenkes planert. På situasjonskartet skal angis adkomstveg, samt plass for tørkestativ og søppelspann.
- b) Det skal på egen grunn reserveres plass for minst en garasje pr. leilighet. I forbindelse med byggemelding skal garasjeplassering inntegnes på situasjonsplanen, selv om garasjen ikke skal bygges samtidig med våningshuset.
- c) Garasje skal plasseres minst 12,5 m fra gatens midtlinje, og slik at det på egen grunn er oppstillingsplass for bilen foran garasjeporten.

Bestemmelser for arealer for offentlige formål.

§ 16.

Bebyggelsen skal plasseres som vist på planen. Bygningsrådet kan, på grunnlag av et nærmere bearbeidet program for dimensjonering og utforming av de offentlige anlegg, tillate endringer innenfor rammen av reguleringsformålet.

§ 17.

Boliger tillates ikke oppført på arealene. Bygningsrådet kan unntaksvis tillate innredet tjenesteboliger som er nødvendig for anleggenes drift og tilsyn.

§ 18.

I tilknytning til de offentlige anlegg skal det anlegges parkeringsplasser som etter bygningsrådets skjønn er nødvendige for eiendommens bruk.

Bestemmelser for arealer for turistformål.

§ 19.

På arealer regulert for turistformål skal oppføres hoteller, pensjonater, moteller, campingplasser eller andre turistbedrifter.

§ 20.

Boliger tillates ikke oppført på arealene. Bygningsrådet kan tillate innredet tjenesteboliger som er nødvendige for anleggenes drift og tilsyn.

§ 21.

Arealene kan inndeles i tomter etter de enkelte bedrifters behov, - etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

§ 22.

Ved utparsellering skal det sikres god kjørbar adkomst til hver enkelt tomt.

§ 23.

Bygningsrådet avgjør i hvert enkelt tilfelle den enkelte tomts utnyttelsesgrad.

§ 24.

Grunneierne skal enkeltvis eller i samarbeid innenfor arealene sørge for at det på egen grunn etableres gunstige forhold for adkomst, varetransport, lasting og lossing, samt garasje- og parkeringsplass for det antall biler som etter bygningsrådets skjønn er nødvendig for eiendommens bruk.

§ 25.

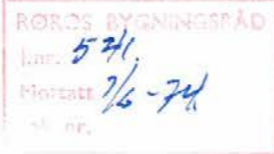
Opplagsplasser og skjjemende tekniske anlegg må i størst mulig grad unngås, og skal i alle tilfeller skjermes av bygningsdeler, murer eller innhegninger.

§ 26.

Bygningsrådet kan forby oppsatt gjerder eller stengsler som forhindrer den naturlige ferdsel innenfor arealene og i overgangen mot offentlige formål.

Disse vedtekter er stadfestet av Kommunal- og Arbeidsdepartementet ved brev av 14. desember 1966.

19
Reguleringsbestemmelser
Kvitsandvollen, Røros.



§ 1.

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinjen skal bebyggelsen plasseres med møneretningen som vist på planen. Møneretningen regnes i husets lengderetning. Bygningsrådet kan tillate at husplasseringen på tomten forandres.

§ 2

- a. I området kan det oppføres bolighus med inntil 1 etg. + sokkel med tilhørende garasje.
- b. Bygningsrådet kan tillate at det oppføres hus med sokkeletage i tilfeller der terrengforholdene ligger til rette for dette, og at det i sokkeletagen innredes rom for varig opphold innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 3

Bygningsrådet fastsetter maksimal høyde på byggene.

§ 4

Bygningene skal ha saltak. Takvinkelsen skal være 22,5 %. Taktekingen skal være mørk.

§ 5

Bygningens grunnflate inkl. garasje må ikke overstige 20 % av tomtens netto areal.

§ 6

Garasjene kan være tilbygg til hovedhuset, frittstående eller felles-garasjer. Eneboligene skal ha 1,5 oppstillingsplasser for bil på egen tomt og 2,0 for eneboliger med sokkelleilighet.

§ 7

Bygningsrådet kan tillate at 2 eller flere tomter sammenslås og bebygges med rekkehus.

§ 8

Bygningsrådet skal ~~være~~ ved behandlingen av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygningene i samme byggefelt får en harmonisk utforming. Farge på husene skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 9

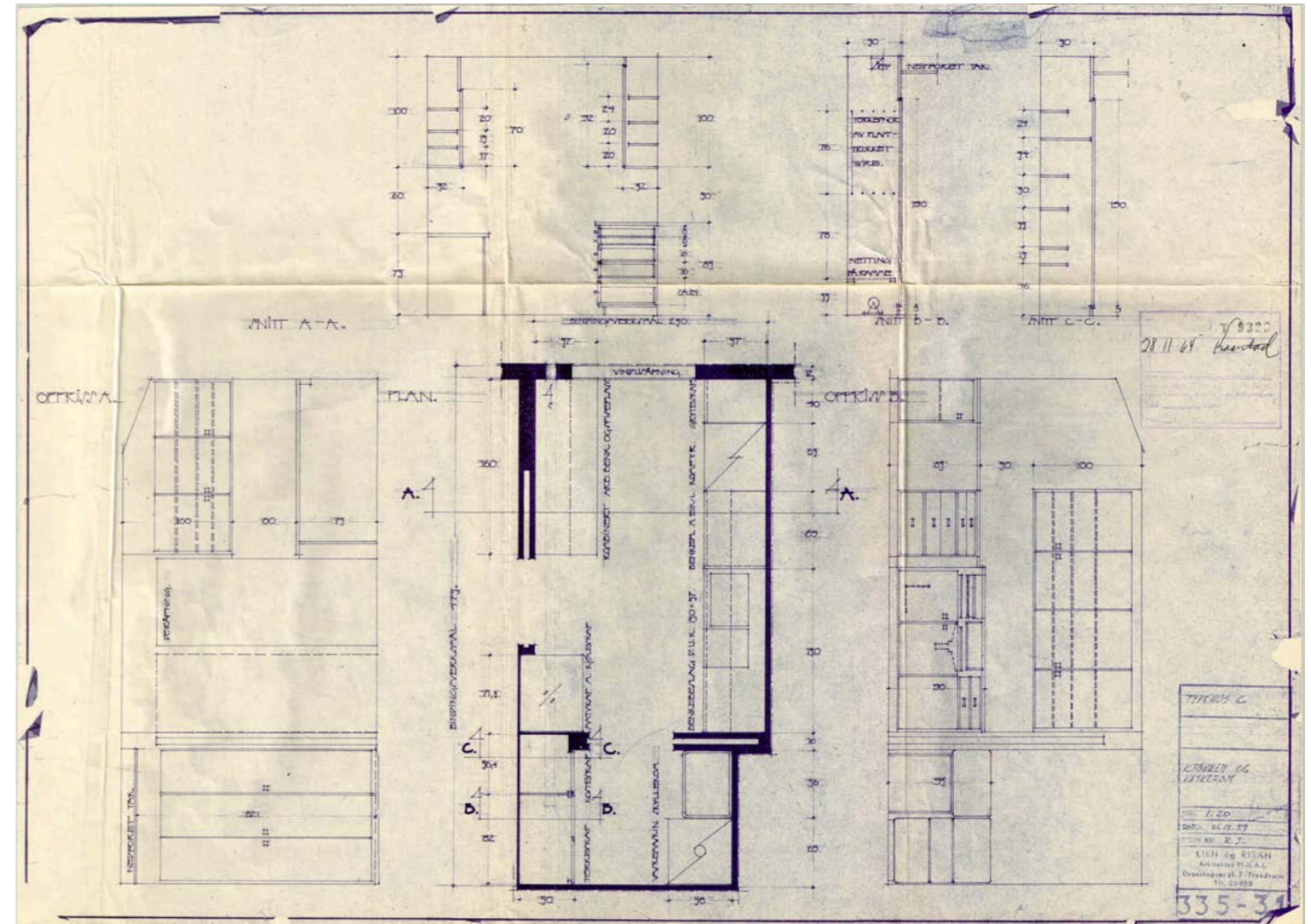
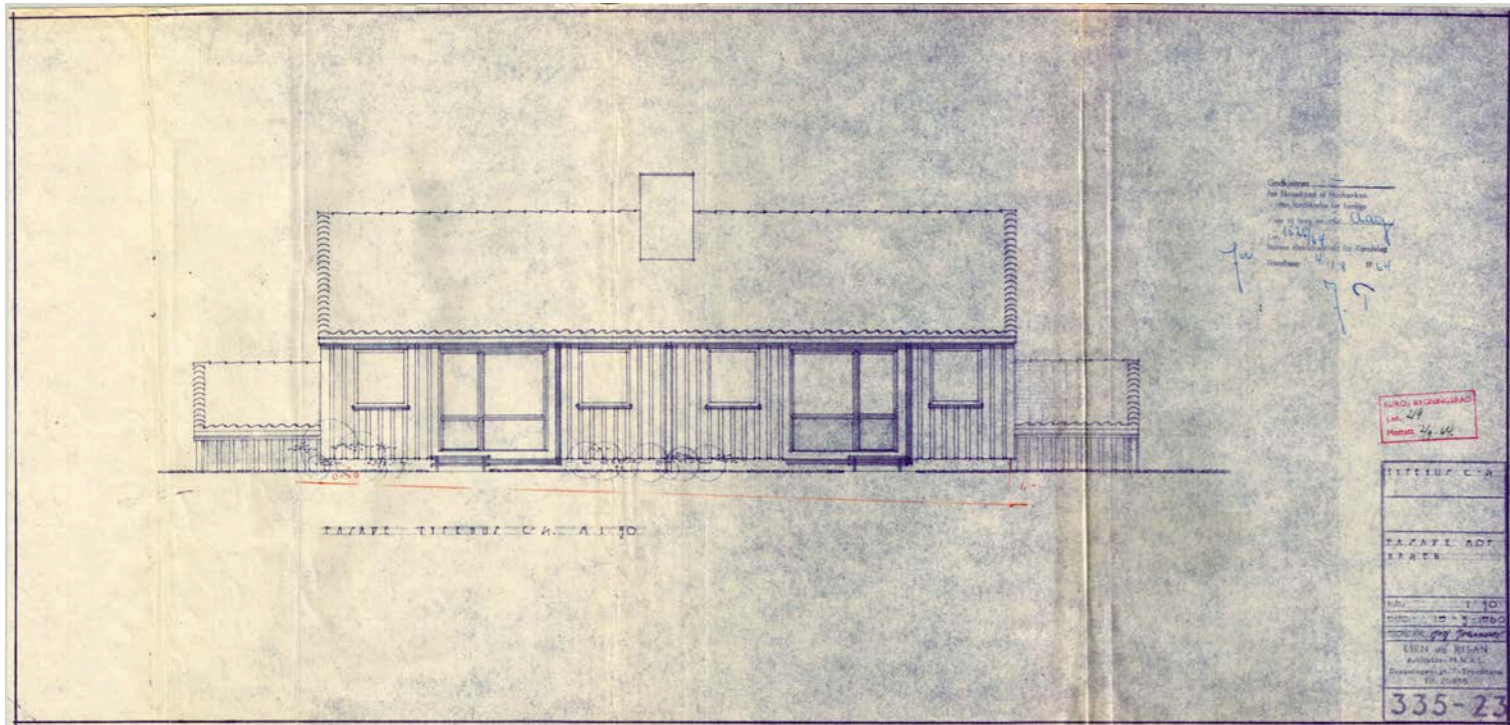
Utførelse av gjerder, høyde og farge, skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 10

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

§ 11

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

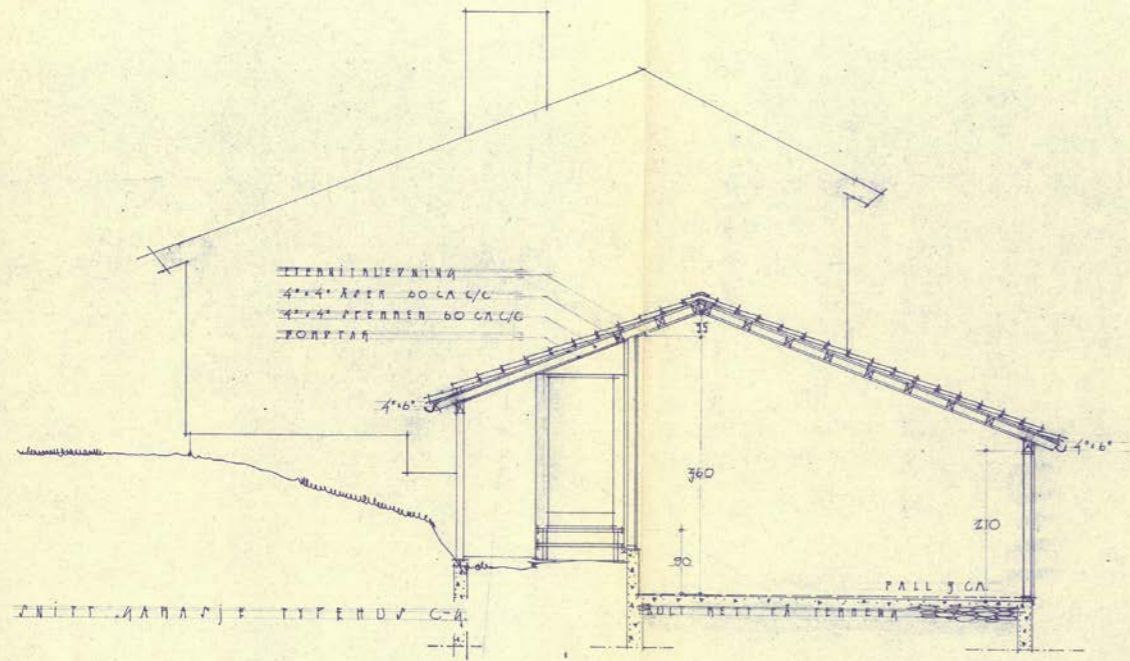


TYPE C.GF.

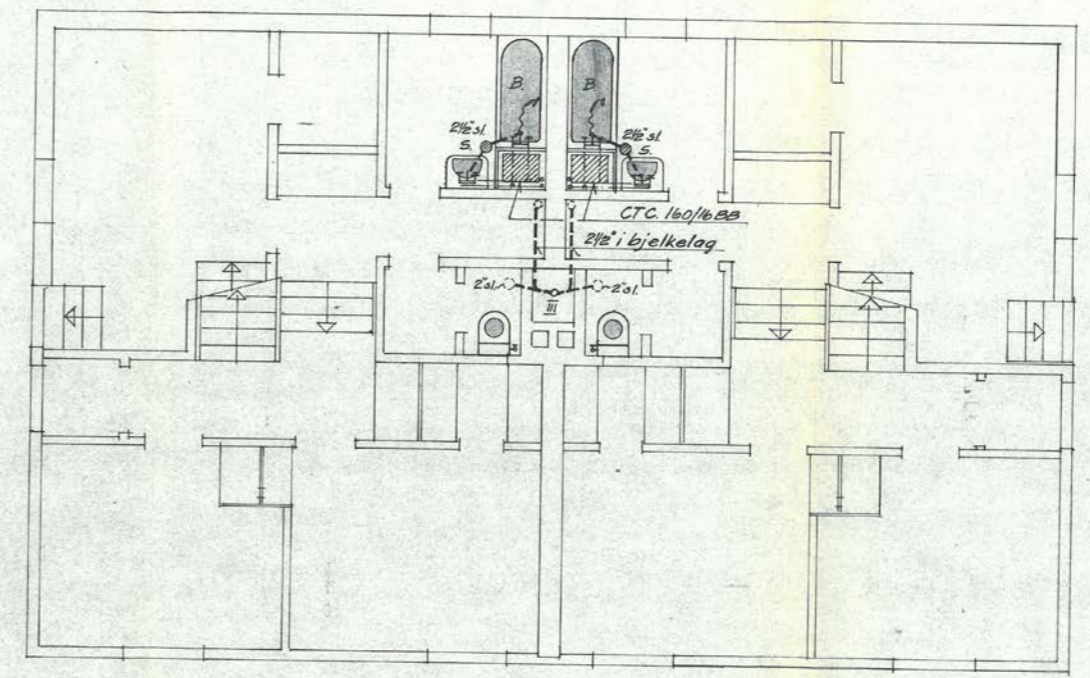
RØROS KOMMUNE

J.nr. 00771 12.6.61

Arkiv nr.



TYPEHUS C-G
SKITTE ARBEID
SKALA 1:30
DATE: 26-7-1960
TEGN. AV: <i>M. N. A. L.</i>
LIEN og RISAN Arkitekter M.N.A.L. Dronningensgt. 7, Trondheim TH. 20955
335-21



TYPEHUS C
FORLEGGINGSARBEID ØRE KJELLER
SKALA 1:50
DATE: 2.8.61
TEGN. AV:
LIEN og RISAN Arkitekter M.N.A.L. Dronningensgt. 7, Trondheim TH. 20955
335-52

Nabolagsprofil

Jamtveien 8A - Nabolaget Sjøbakken/Kjerkegårdshagan/Langsetfeltet - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Fjellheimen Linje 440, 543	6 min	0.4 km
Røros stasjon Linje R60	15 min	1.2 km
Røros lufthavn	4 min	

Skoler

Røros skole (1-10 kl.) 527 elever, 35 klasser	18 min	1.4 km
Røros videregående skole 300 elever	18 min	1.4 km

Ladepunkt for el-bil

Røros Hotell	11 min
Røros hotell	12 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

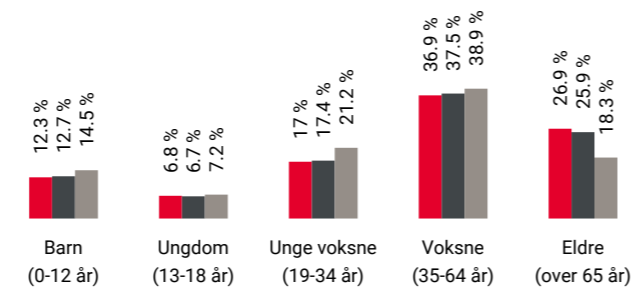
Bra 74/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Hengfonna Barnehage	16 min
Kvitsanden barnehage (1-5 år) 83 barn	16 min 1.3 km
Øya barnehage (1-5 år) 41 barn	4 min 2.1 km

Dagligvare

Coop Mega Røros	16 min
Kiwi Røros Søndagsåpent	20 min 1.5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



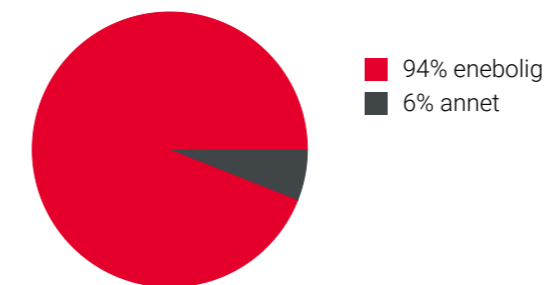
Trafikk

Lite trafikk 90/100

Sport

Kvitsankassen- sandvolleyballbane Sandvolleyball	11 min	0.9 km
Verket Røroppvekstsenter Aktivitetshall, turnhall	14 min	1.1 km
Røros Gym	24 min	
Aktiviteten Treningssenter	4 min	

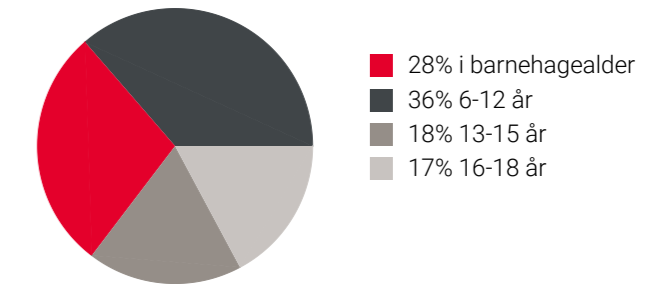
Boligmasse



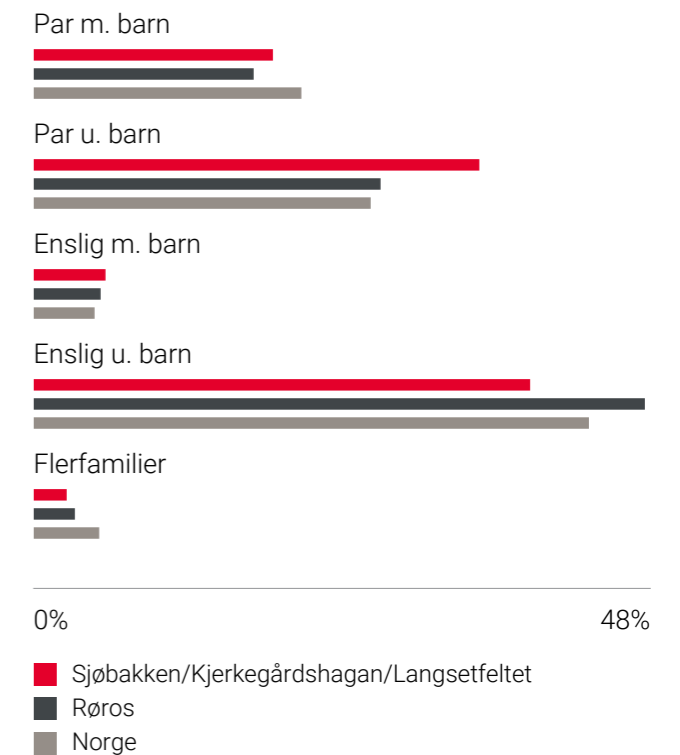
Varer/Tjenester

Domus Røros Kjøpesenter	16 min
Vitusapotek Røros	20 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

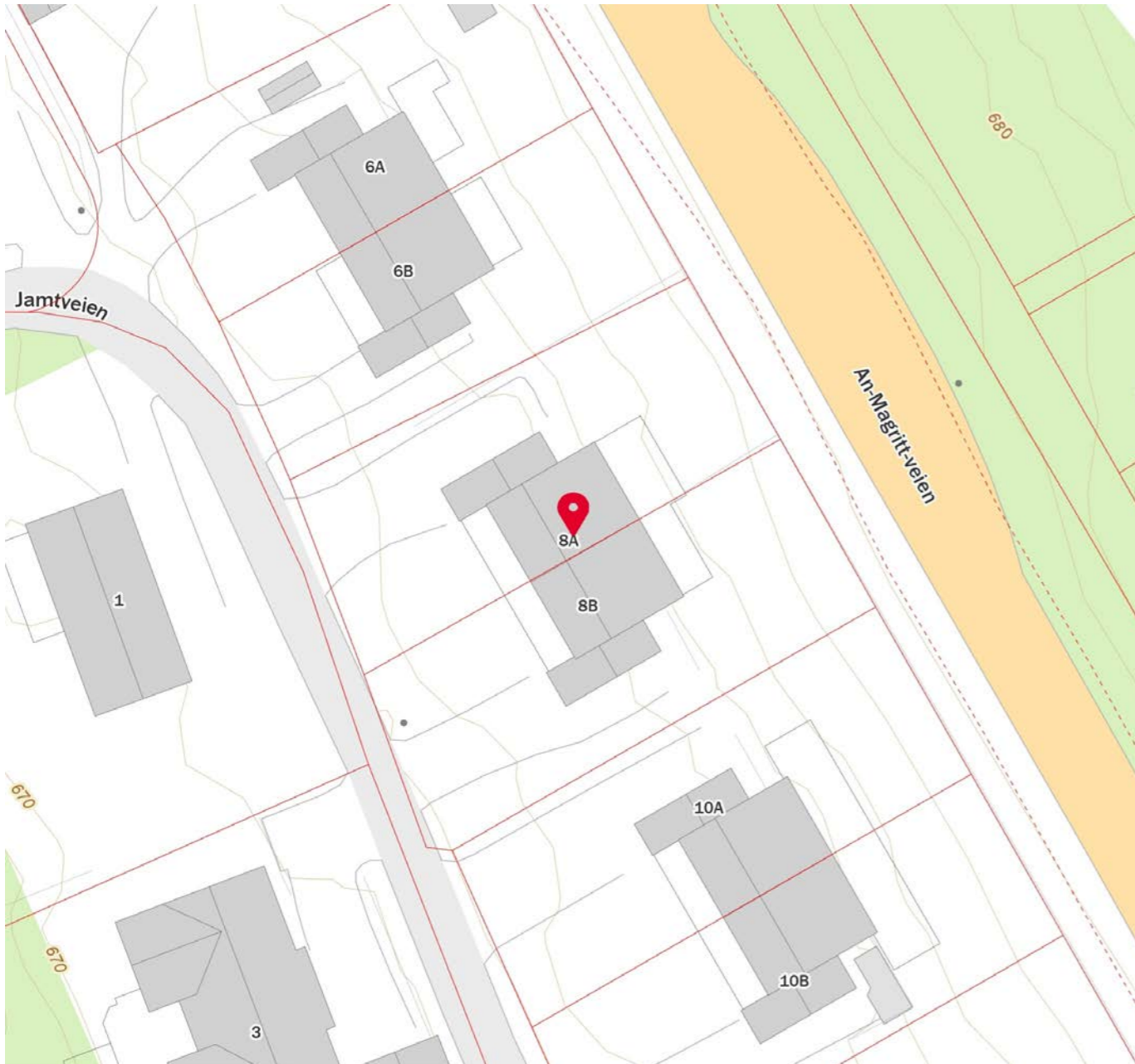
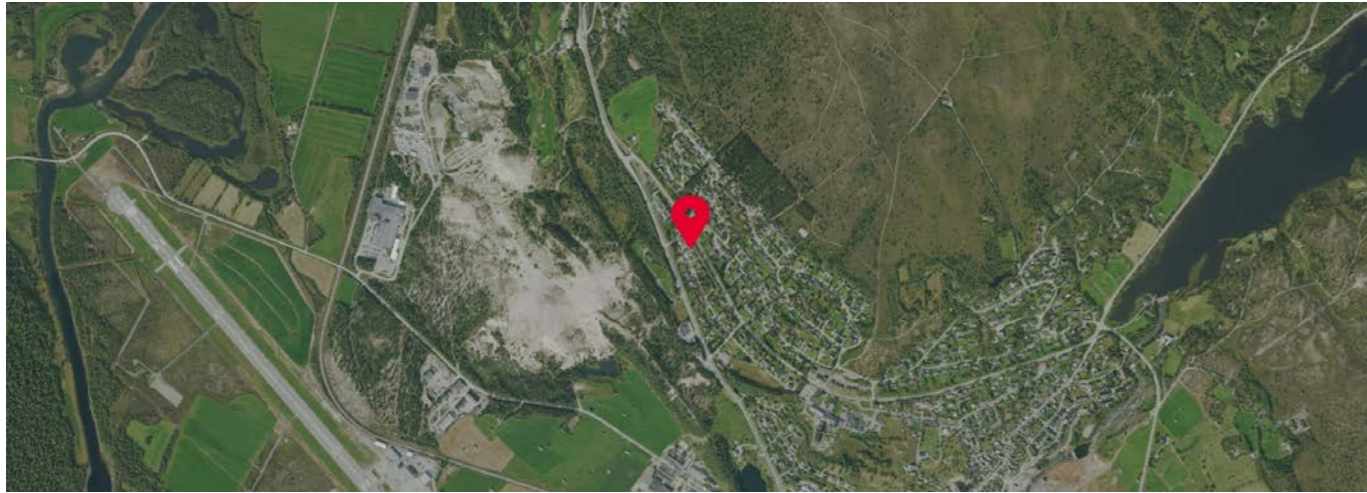


Familiesammensetning



Sivilstand

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

- 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.

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

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS 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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUS-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 PLUS.

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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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 renovert 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.



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 boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Jamtveien 8A
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