



aktiv.

aktiv.
Tar deg videre

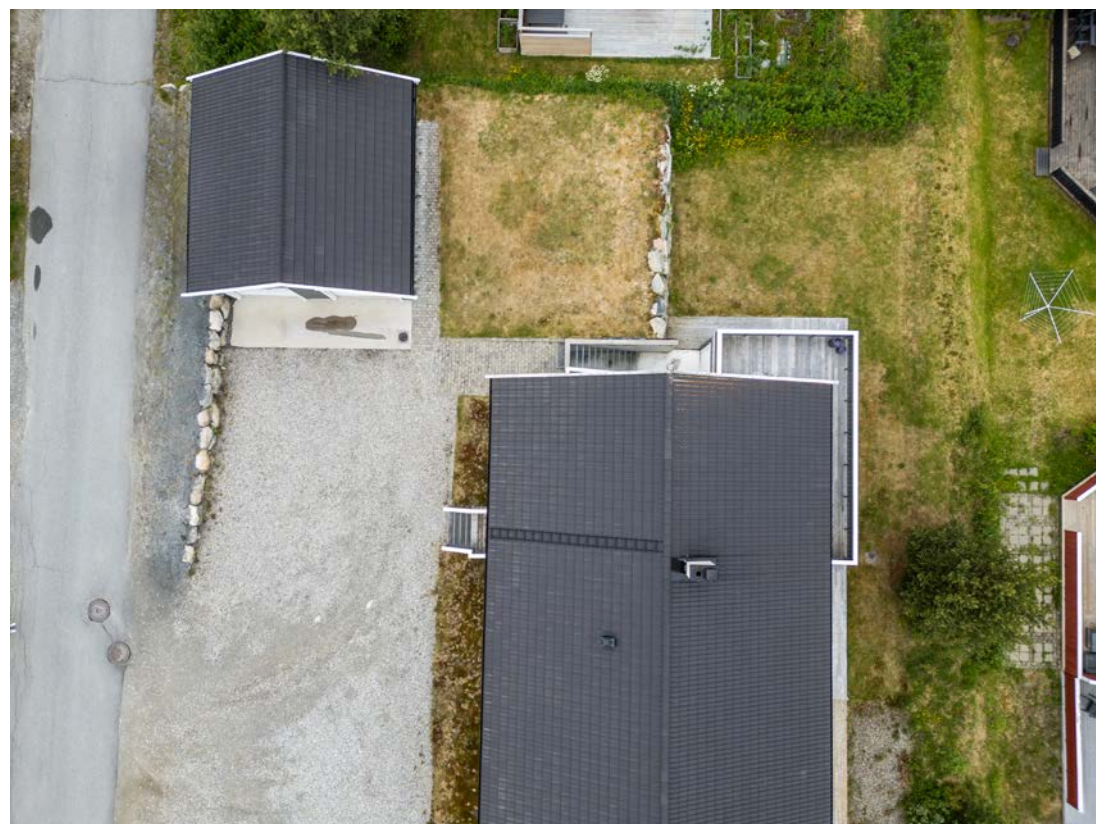
Pliktfogdveien 27, 7374 RØROS

**Stor og flott 1/2-part av
tomannsbolig med egen utleiedel.
Beliggende i populære Gjøsvika.
Dobbelgarasje.**

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Aktiv - tar deg videre.





Daglig Leder/Eiendomsmegler

Tommy Nyrud

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

Aktiv i Fjellregionen
Kjerkgata 3, 7361 Røros

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 790 000,-
Omkostn.: Kr 138 890,-
Total ink omk.: Kr 4 928 890,-
Selger: Ann-Kristin Mortensson
Bengt Bjerke

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2013
BRA-i/BRA Total: 219/274 m²
Tomtstr.: 717.2 m²
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 132, bnr. 1336

Oppdragsnr.: 1705240028

Stor og flott 1/2-part av tomannsbolig med egen utleiedel. Beliggende i populære Gjøsvika.

Velkommen til Pliktfogdveien 27.

Stor og flott 1/2-part av tomannsbolig med egen utleiedel. Boligen har en sentral og attraktiv beliggenhet i populære Gjøsvika. Boligen er hele 219 kvm. I tillegg er det oppført en dobbelgarasje på 49 kvm. Utleiedelen i sokkel er utleid for kr 5.500,- pr. mnd. og består av: vindfang, stue/kjøkken, bad, soverom og bod.

Hoveddelen av boligen består av følgende:

Sokkel:

Bad, bod, kjøkken, stue og soverom.

1. etasje:

Entrè, vaskerom, gang, bad, stue/kjøkken og tre soverom.

Rommene i sokkelen tilhørende hoveddelen passer f.eks. godt til korttidsutleie dersom det er ønskelig siden det er både kjøkken, bad og soverom der også.

Alt i alt en eiendommen som er verdt et besøk! Her får du en stor 1/2-part med eneboligkvaliteter.

Velkommen på en trivelig visning.

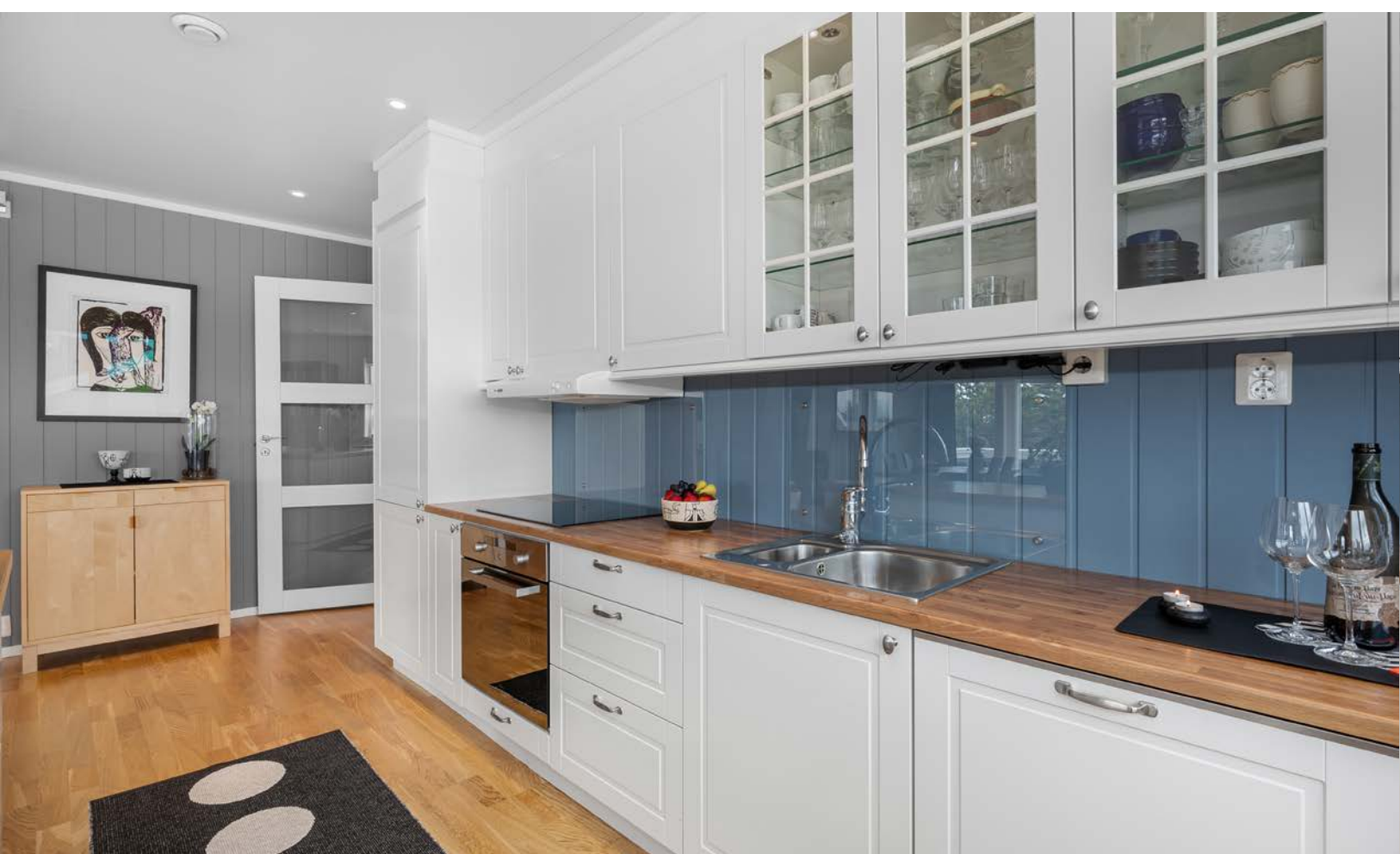


Innhold

Velkommen	4
Bilder	6
Om eiendommen	30
Egenerklæring	43
Tilstandsrapport	48
Energiattest	84
Nabolagsprofil	84
Forbrukerinformasjon	111
Budskjema	112

Stue/kjøkken i 1. etasje:





Badet i 1. etasje er hele 13,5 kvm. I tillegg til badet har man et separat vaskerom i 1. etasje på 5,5 kvm.



Entre og gang i 1. etasje.



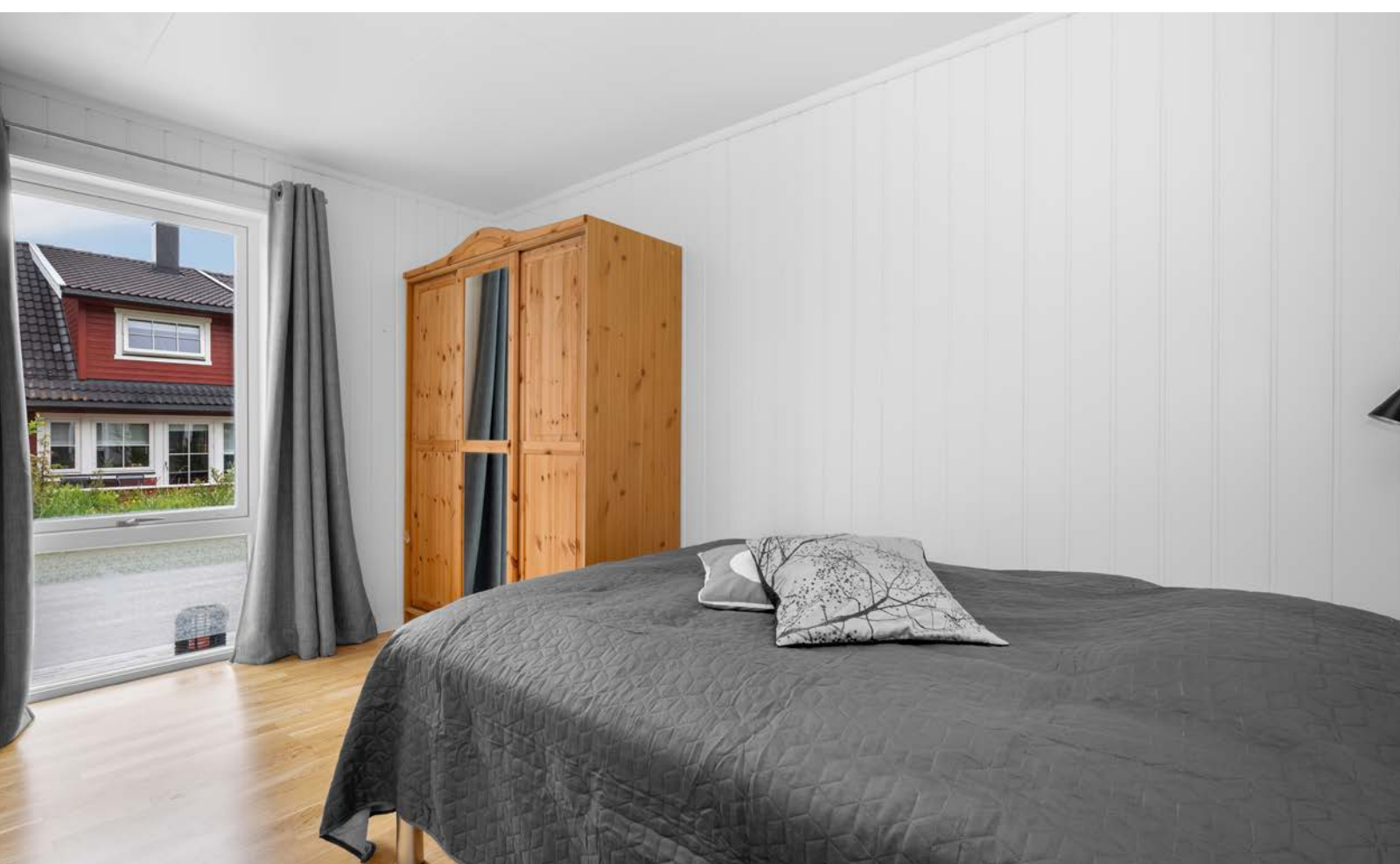
I 1. etasje er det tre soverom.



Stue/kjøkken tilhørende hoveddelen i sokkelen.



Soverom, bad og bod tilhørende hoveddelen i sokkel.



Utleiedel i sokkel











**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: 219 m²

BRA - e: 55 m²

BRA totalt: 274 m²

TBA: 79 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

717.2 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er blant annet opparbeidet med gårds plass og plenarealer.

Matrikelbrev ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beliggenhet

Gjøsvika er et veletablert, rolig og barnevennlig boligområde med nærhet til sentrum. I feltet ligger bl.a. Stenbråttet barnehage, fotballbane og lekeplass. Området har flott turterreng sommer som vinter med oppkjørte skiløyper rett utenfor døra. Gangavstand til den nye Coop Extra. Det er gang- og sykkelvei inn til Røros sentrum langs riksvei 30.

Adkomst

Se kart på Finn.no

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Snorre Kolstad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

1/2-part av vertikaldelt tomannsbolig m/utleiedel: Vertikaldelt tomannsbolig oppført i én etasje over underetasje, med utleiedel i underetasjen. Grunnmur er oppført i isolerte elementer. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med liggende panel, samt fasadeplater. Taket har saltaksform og er tekket med takstein. Etasjeskiller er av trebjelkelag, og det er støpt gulv på grunn i underetasje, samt i vaskerom og vindfang i 1. etasje. Vinduer er med 2-lags isolerglass.

Garasje:

Garasje oppført i én etasje. Bygningen er oppført på støpt plate på mark og lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med betongstein. Vindu med enkelt glass. Iht. opplysninger fra takstmann.

Innhold

Sokkel:

Utleiedel:

Vindfang, bod, soverom, bad, stue/kjøkken og utebod ved inngangsparti.

Hoveddel sokkel:

Bod, bad, kjøkken, stue og soverom.

1. etasje:

Entrè, vaskerom, gang, stue/kjøkken, bad og tre soverom.

I tillegg dobbelgarasje på 49 kvm.

Standard

1/2-part av vertikaldelt tomannsbolig m/utleiedel: Underetasje, utleiedel

Stue/kjøkken:

Parkett på gulv og malte panelplater på vegger.

Takess i himling.

Gulvvarme og vedovn. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Utgang til terrasse.

Vindfang:

Parkett på gulv og malte panelplater på vegger.

Takess i himling.

Gulvvarme.

Soverom:

Parkett på gulv og malte panelplater på vegger.

Takess i himling.

Bad:

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

Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, opplegg for vaskemaskin, servant i innredning, wc og mekanisk avtrekk.

Bod:

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

Bereder, rørfordelingsskap og sikringsskap.

Sportsbod:

Støpt gulv og plater på vegger. Plater i himling.

Ventilasjonsaggregat og sentralstøvsuger.

Underetasje, (hoveddel)

Stue:

Parkett på gulv og malte panelplater på vegger.

Takess i himling.

Gulvvarme. Utgang til terrasse.

Soverom:

Parkett på gulv og malte panelplater på vegger.

Gulvvarme. Takess i himling.

Trapperom:

Parkett på gulv og malte panelplater på vegger.

Trapp.

Kjøkken:

Parkett på gulv og malte panelplater på vegger.

Takess i himling.

Innredning med opplegg for oppvaskmaskin og omluftsvifte over stekesonen.

Bad:

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

Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, servant i innredning, veggmontert wc og mekanisk avtrekk.

Bod:

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

Bereder, sentralstøvsuger, ventilasjonsaggregat, sikringsskap, rørfordelingsskap, stoppekran, vannmåler og opplegg for vaskemaskin.

1. etasje

Stue/kjøkken:

Parkett på gulv og malte panelplater på vegger.

Plexiglass på vegg bak vask og komfyr. Takess og downlights i himling.

Gulvvarme og vedovn. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, stekovn, platetopp og kjøøl/

fryseskap. Utgang til terrasse.

Entre:

Flis på gulv og malte panelplater på vegger. Takess og downlights i himling.

Gulvvarme.

Vaskerom:

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

Gulvvarme. Utstyrt med skyllekum, opplegg for vaskemaskin, bereder og rørfordelingsskap.

Gang:

Parkett på gulv og malte panelplater på vegger. Takess, downlights og luke til kaldloft i himling.

Soverom 1:

Parkett på gulv og malte panelplater på vegger. Takess i himling.

Soverom 2:

Parkett på gulv og malte panelplater på vegger. Takess i himling.

Soverom 3:

Parkett på gulv og malte panelplater på vegger. Takess i himling.

Skyvedørsgarderobe.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Takess og downlights i himling.

Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, badekar, veggmontert wc, rørfordelingsskap og mekanisk avtrekk, dobbel servant i innredning. Det er sentralstøvsuger og ventilasjonsaggregat i skyvedørsgarderobe.

Trapperom:

Malte panelplater på vegger. Takess og downlights i himling.

Trapp.

Garasje

Støpt gulv og ellers uinnredet. 2 leddporter i metall med automatisk portåpner.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Fiber fra Ren Røros.

Parkering

Dobbelgarasje samt oppstillingsplasser på egen tomt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Det er ikke samsvar mellom byggeskodkjente tegninger og dagens utnyttelse av eiendommen. Det gjelder bl.a. at vindfang og vaskerom i 1. etasje ikke er inntegnet, det minstre soverommet i 1. etasje er ikke inntegnet samt at det er satt inn kjøkken i det som var gangen i sokkelen tilhørende hoveddelen. Tegningene av garasjen stemmer heller ikke med det som faktisk er bygd. Selger har satt i gang en prosess med kommunen for å få dette riktig. Konf. megler ved eventuelle spørsmål.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming og vedfyring.

Energikarakter

C

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 790 000

Kommunale avgifter

Kr 29 881

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Avgiftene fordeles på følgende:

Avløp kr 5.014,37,-

Eiendomsskatt kr 13.580,-

Feiing kr 640,-

Renovasjon kr 7.701,24,-

Vann kr 2.944,96

Prognosen for 2024 sier en total på kr 30.317,44,-.

Se vedlagte skriv fra kommunen for nærmere info.

Formuesverdi primær

Kr 1 301 781

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 946 768

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 132, bruksnummer 1336 i Røros kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 16.04.2013.

Vei, vann og avløp

Offentlig via private stikkanlegg.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bl.a. bolig. Reguleringsplanen er vedlagt i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Boligen har egen utleiedel i sokkelen. Den er utleid for kr 5.500,- pr mnd. Leietaker følger med i salget. Standard leiekontrakt med 3 mnd gjensidig oppsigelse. Leiesummen er ikke justert siden 2016.

I tillegg kan rommene i sokkelen tilhørende hoveddelen egne seg godt for f.eks. korttidsutleie siden det er kjøkken, bad, stue og soverom der samt egen inngang via verandadøren.

Kommentar konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at

opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert

bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

119 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 790 000,00))

138 890,- (Omkostninger totalt)

4 928 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 138 890

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre 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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av kjøpesum 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

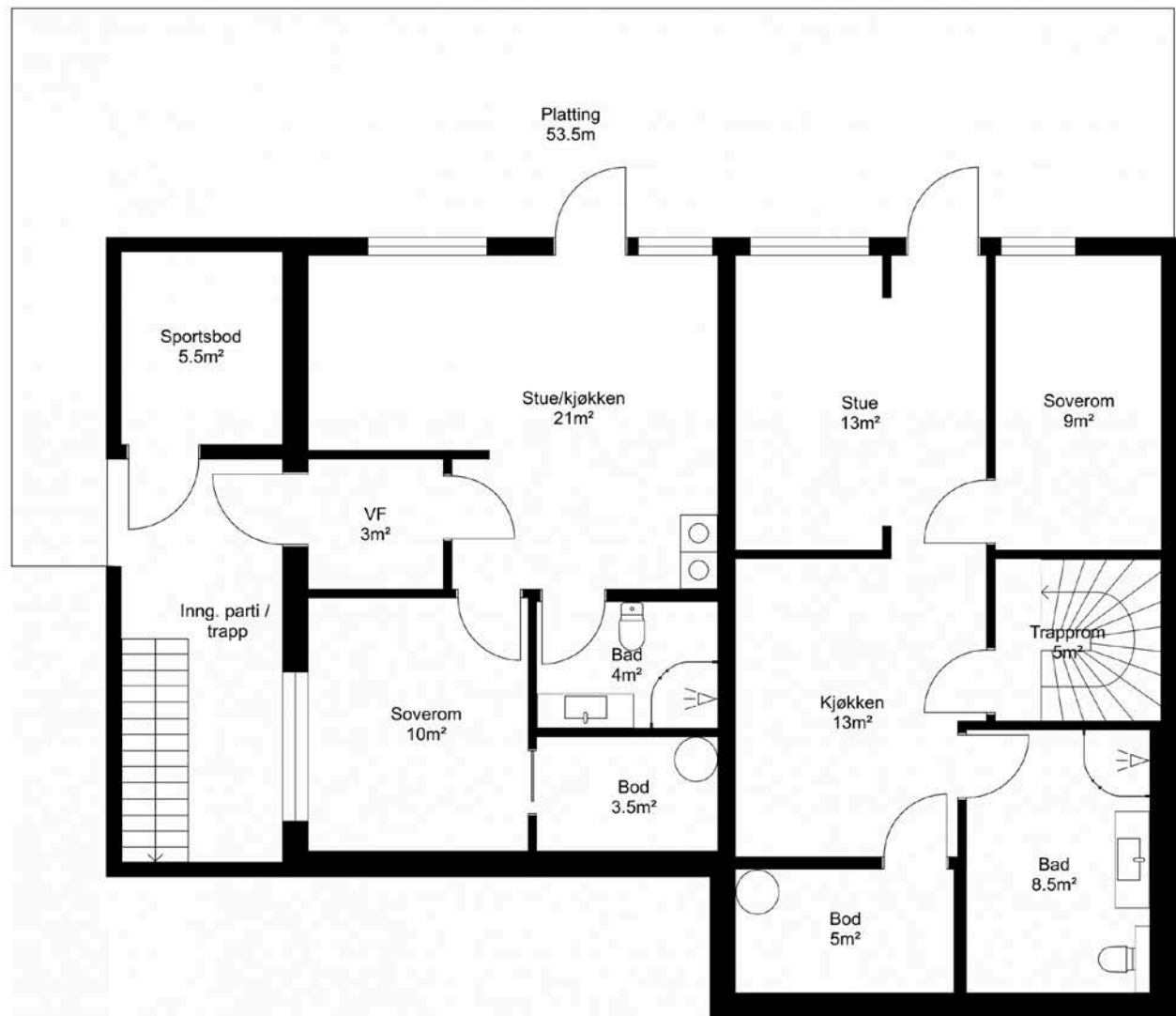
Eiendomsmegleren i Fjellregionen AS, Kjerkgata 3
7361 Røros

Salgsoppgavedato

04.07.2024

7374 Røros - Pliktfogdveien 27

U. Etasje

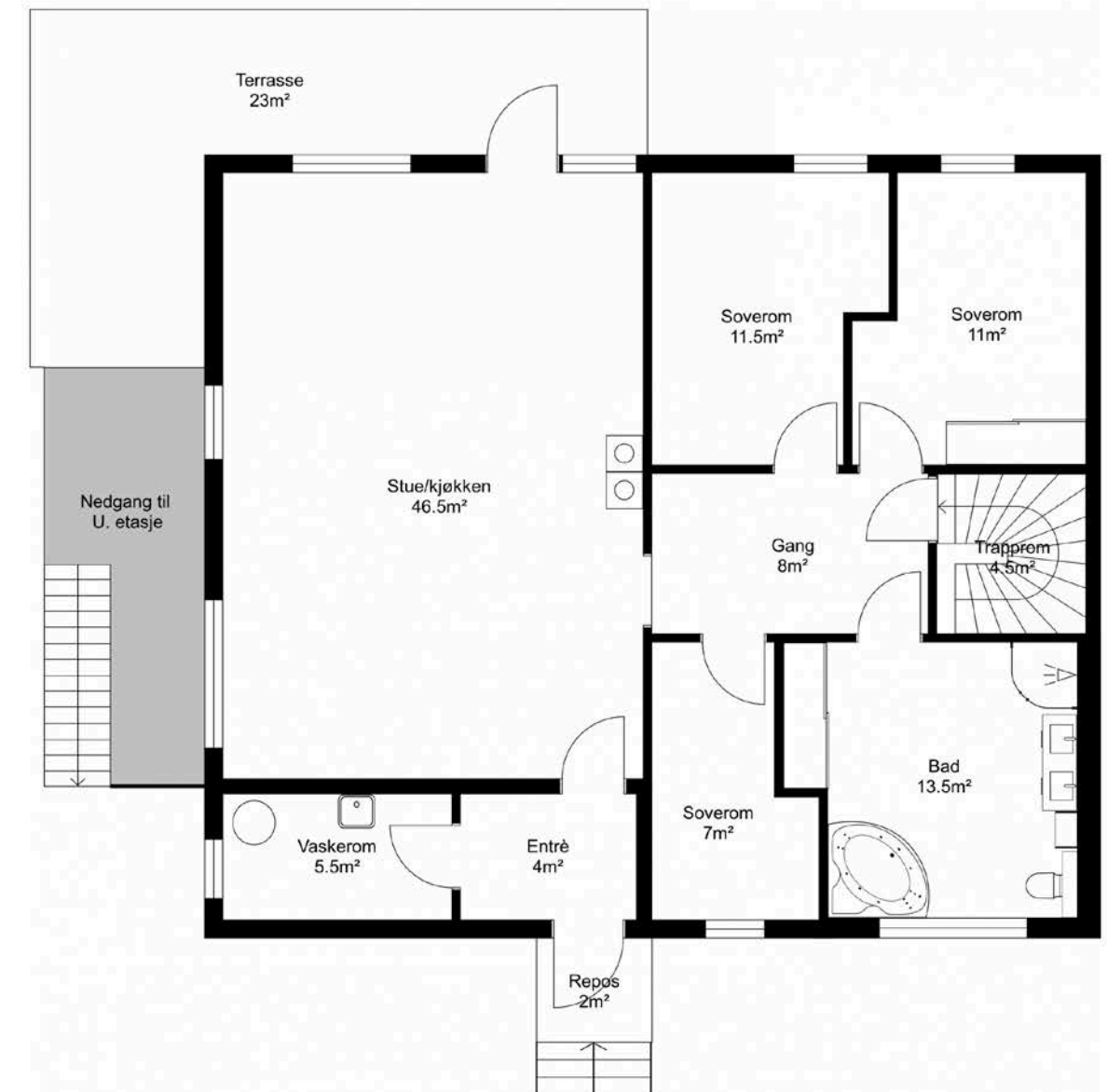


Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

7374 Røros - Pliktfogdveien 27

1. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

Pliktfogdveien 27

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Røstvendarveien Linje 541	5 min	0.4 km
Røros stasjon Linje R60	26 min	1.9 km
Røros lufthavn	7 min	

Skoler

Røros skole (1-10 kl.) 527 elever, 35 klasser	5 min	2.7 km
Røros videregående skole 300 elever	5 min	2.7 km

Ladepunkt for el-bil

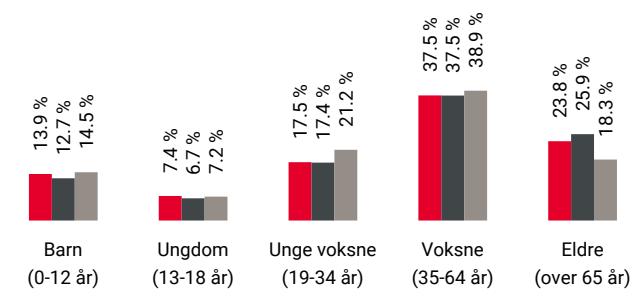
Extra Røros	9 min
-------------	-------

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Stenbråttet barnehage (1-5 år) 34 barn	6 min	0.5 km
Ysterhagaen barnehage (1-5 år) 32 barn	5 min	2.2 km
Øya barnehage (1-5 år) 41 barn	5 min	2.3 km

Dagligvare

Coop Extra Røros PostNord, søndagsåpent	10 min	0.8 km
Kiwi Røros Søndagsåpent	22 min	1.6 km

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

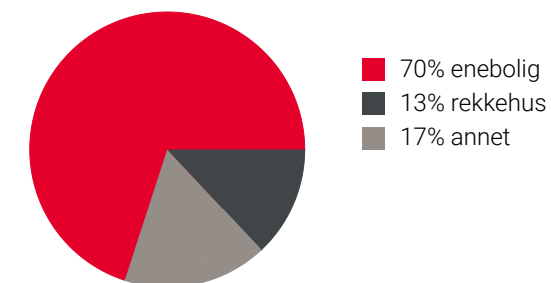
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100

Sport

Øra s.idrettsanlegg Ballspill, fotball, sandvolleyball	26 min	2 km
Røroppvekstsenter grunnskole Ballspill	4 min	2.2 km
Aktiviteten Treningssenter	16 min	
Røros Gym	18 min	

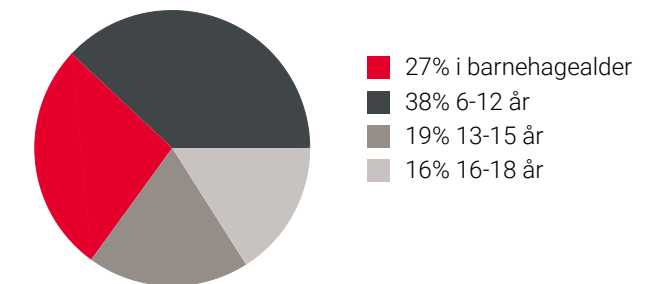
Boligmasse



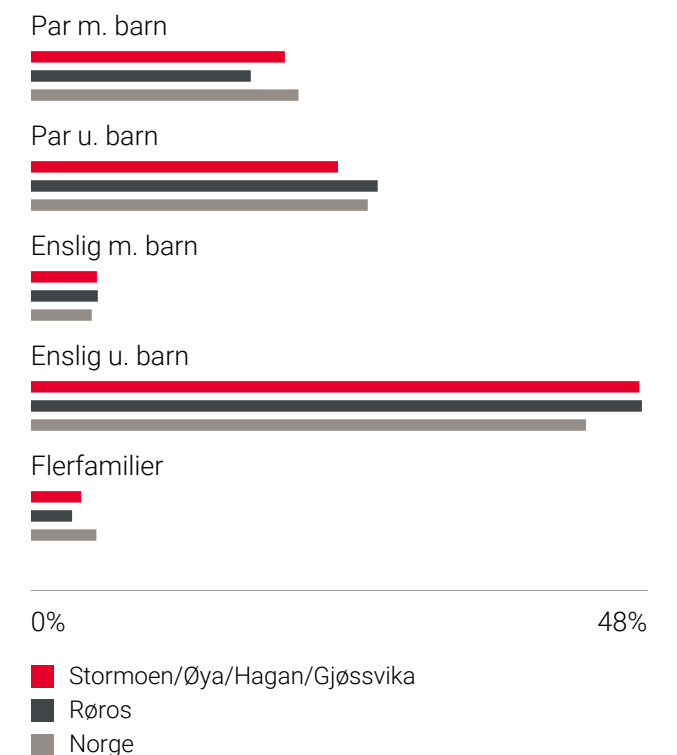
Varer/Tjenester

Domus Røros Kjøpesenter	26 min
Vitusapotek Røros	26 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

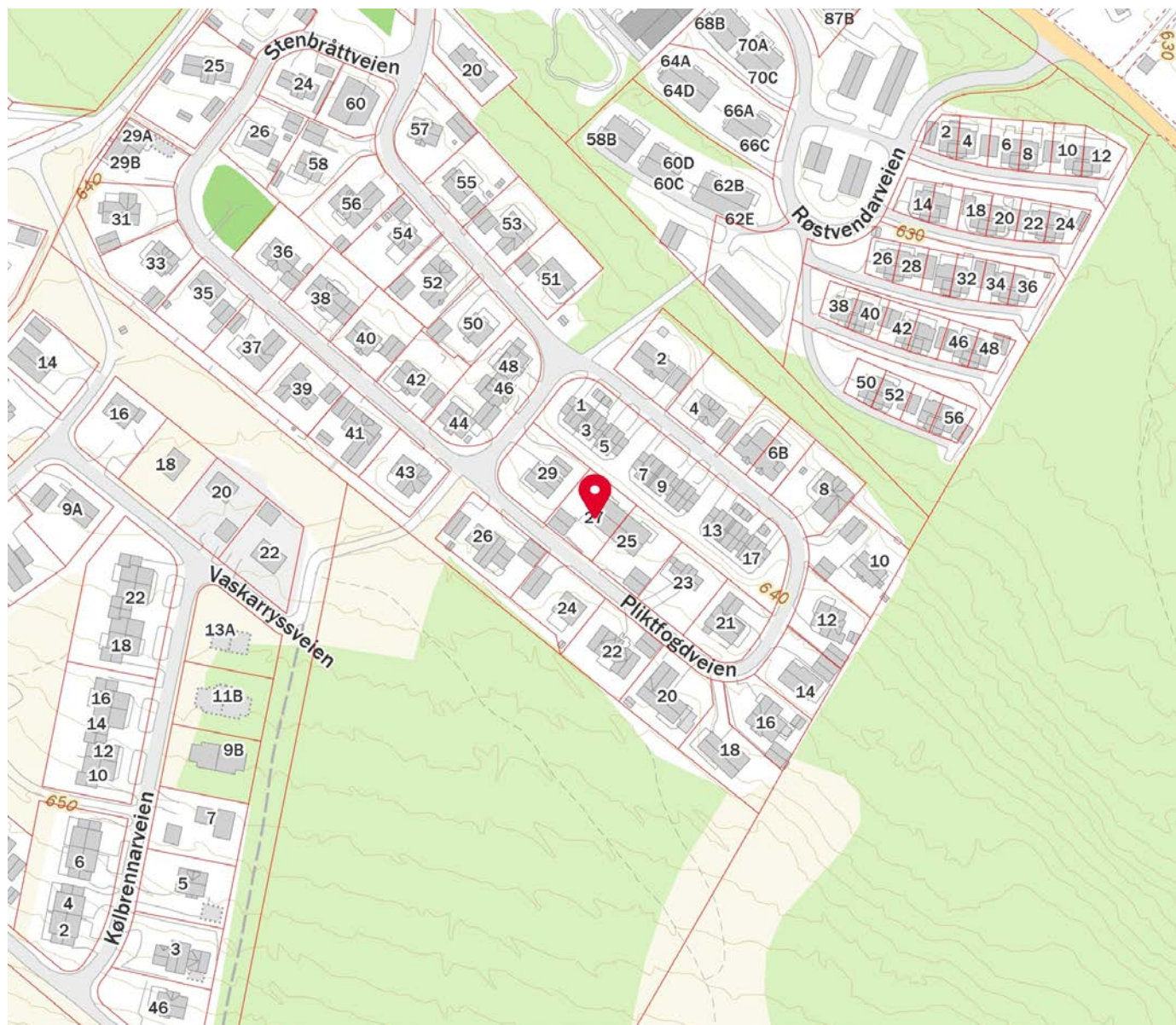
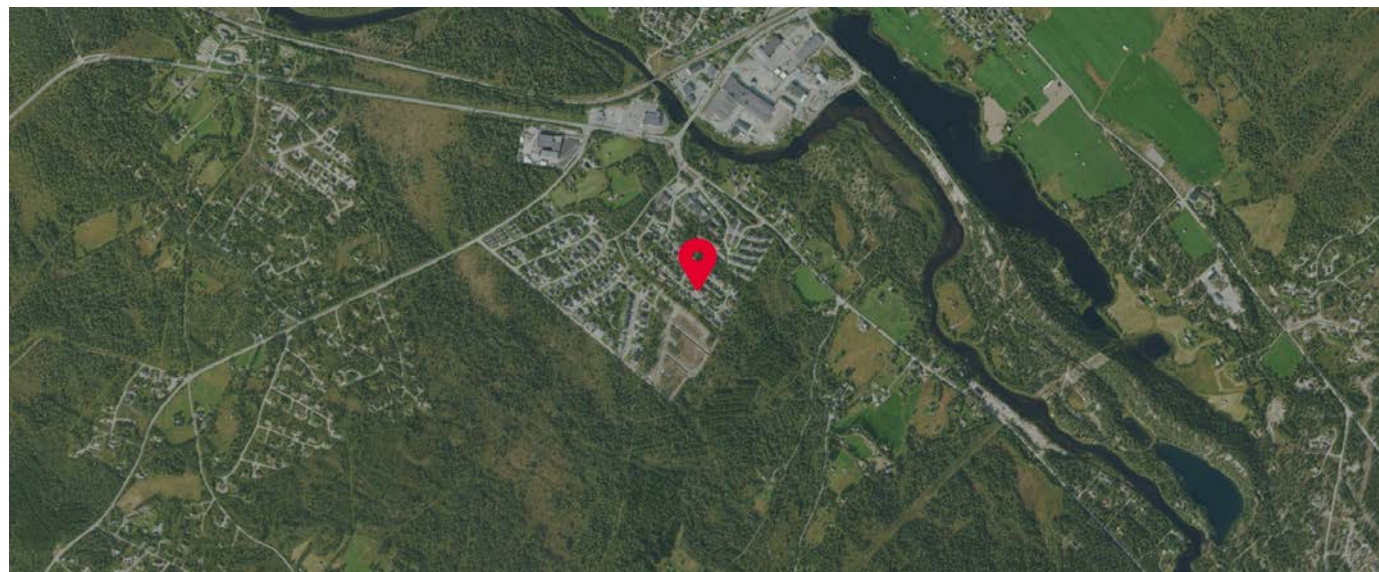


Sivilstand

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

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

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



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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fjellregionen	
Oppdragsnr.	
1705240028	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Bengt Bjerke	Ann-Kristin Mortensson
Gateadresse	
Pliktfogdveien 27	
Poststed	Postnr
RØROS	7374
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn <input type="text"/>	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn <input type="text"/>	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	<input type="text" value="2016"/>
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	<input type="text" value="7"/>
Antall måneder	<input type="text" value="10"/>
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	<input type="text" value="Storebrand"/>
Polise/avtalnr.	<input type="text" value="4198558"/>

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: BB, AM

Document reference: 1705240028

- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært 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
- 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
- 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 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

I underetasjen er andre halvdel også mulig å gjøres om til godkjent utleieleilighet .

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 forsikringspremie 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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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 næringseiendom, 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bengt Bjerke	d3c3efe571d966a2a2c67bc 941e6c51cccc268a1	07.05.2024 18:19:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ann Kristin Mortensson	0334dfdf25abac765118e68 8f0ecf0f817edb246	07.05.2024 18:21:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1705240028

Document reference: 1705240028

- 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>

Pliktfogdveien 27 7374 RØROS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: 1/2-part av vertikaldelt tomannsbolig m/utleiedel

Byggeår: 2013

BRA: 225 m²

BRA-i: 219 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/17544>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Terrenget er med plen/naturtomt, belegningsstein og pukk rundt boligen. Terrenget er forholdsvis flatt, og takvann ledes i rørsystem under bakken.

Terrenget er forholdsvis flatt, og det kan bli økt fuktbelastning på drenering/grunnmur. Grunnmursplast på grunnmur til bolig er ikke synlig for kontroll. På støttemur er det lagt grunnmursplast uten toppliste. TG 2 på grunn av flatt terreng og grunnmursplast ført under terreng.

Anbefalte tiltak

Grunnmursplast med toppliste bør være etablert over bakkenivå. Det bør etableres toppliste på grunnmursplast langs støttemur for god tetting. Det er ikke behov for tiltak med tanke på flatt terreng per i dag, da det ikke er registrert vesentlige forhold innvendig.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Puss på synlig grunnmur i underetasje er lagt for tynt, og pussnettet vises stedvis gjennom. Det er registrert enkelte punkt hvor puss har skallet av. Synlig grunnmur utover grunnmur ved inngang til utleiedel mangler puss, og isolasjonen er eksponert for sollys. Grunnmuren er ikke synlig for kontroll bak platting i underetasjen.

TG 2 på grunn av avvik på puss/isolasjon.

Anbefalte tiltak

Grunnmur må påføres tilfredsstillende puss.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Platting: Det registreres ingen skader, men terrassegulvet har stedvis litt grønske/mose i overflaten som bør rengjøres som et vedlikeholdstiltak. Slik grønske kan oppstå ved sen uttørring av treverket.

Repos: Rekkverk måles til 81 cm og er lavere enn dagens krav på 100 cm. Overflater på rekkverk og vanger til trapp er slitte. Rekkverket har åpning større enn 10 cm på 1 side.

Terrasse: Det er tilfredsstillende rekkverkshøyde. Overflater på rekkverk og stolper ned til fundament er stedvis slitte.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

Rengjøring av overflater og ny overflatebehandling anbefales. Rekkverk på repos bør forhøyes til minimum 90 cm, som var krav ved byggeår, men helst til 100 cm.

Vinduer og dører: Dører

Oppsummering

Det registreres slitasje rundt enkelte dørskilt på innerdører, som vurderes utover normal bruksslitasje iht. alder. Dette kan oppstå om dørskiltene ikke har vært godt nok tilstrømmet. Ytterdører inn til utleiedel og sportsbod har stedvis svelling mot bunn av dørblad. Dør til bod har også en punktskade litt opp på døren. TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak	Dørblad med skader/slitasje må utbedres, eventuelt skiftes.
-------------------------	---

Renner og nedløp

Oppsummering	1 nedløp i underetasje har deformasjon som følge av frostspreng. TG 2 som følge av dette.
---------------------	---

Anbefalte tiltak	Nedløpet trenger ikke skiftes så lenge det er tett. Funksjonstest er ikke foretatt av undertegnede.
-------------------------	---

Takkonstruksjon

Oppsummering	Fluening og vindtetting i gesimskasser er slitt og hullede på baksiden av boligen. TG 2 som følge av dette.
---------------------	---

Anbefalte tiltak	Utbedring av vindtetting/fluening i gesims må påregnes.
-------------------------	---

Ildsted/Skorstein

Oppsummering	Det er 1 lite riss i pipemur i 1. etasje, men forholdet vurderes ikke vesentlig slik det fremstår i dag. Øverste del av pipe over tak har en "utrosning" hvor det er avskallet puss. Den ene pipehatten er borte. TG 2 på grunn av påviste forhold på pipe over tak.
---------------------	--

Anbefalte tiltak	Pipehatt og puss på pipe over tak bør utbedres.
-------------------------	---

Kjøkken: 1. etasje

Oppsummering av overflater og innredning	Innredning med profilerte fronter og benkeplate med laminat. Benkeplaten har nedfelt oppvaskkum i stål. Det er i tillegg etablert en kjøkkenøy med glatte fronter og bakplate av malte panelplater. Benkeplaten er av heltre.
---	---

Skapdør foran vask har noe avskalling i bunn, og det er fare for fuktskader her om det skulle søles vann. 1 skuffefront har en skramme i overflatebehandling. Det er sprekke i benkeplaten ved platetopp, som kan ha oppstått under montering. TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater og innredning	Sprekk i benkeplate må holdes tett for å unngå fuktskader. Fronter med avskalling/skrammer bør utbedres/skiftes.
--	--

Kjøkken: Hybel

Oppsummering av overflater og innredning	Innredning med glatte fronter og benkeplate med laminat. Benkeplaten har nedfelt oppvaskkum i stål.
---	---

Underkant av benkeplate foran vask og oppvaskmaskin har stedvis svullet som følge av vannsøl og fuktig luft fra oppvaskmaskinen. TG 2 på grunn av påvist fuktskade.

Anbefalte tiltak overflater og innredning	Underside av benkeplate bør utbedres og fuktbeskyttes.
--	--

Oppsummering av avtrekk	Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. TG 2 som følge av dette.
--------------------------------	--

Anbefalte tiltak avtrekk	I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.
---------------------------------	---

Våtrom: Bad, 1. etasje

Oppsummering av overflater	Det er oppkant ved dør og det er lagt list her. Listen er ikke demontert for å kontrollere om det foreligger eventuelt bakenforliggende tettesjikt oppunder dør. Vurdering av høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør er foretatt med bakgrunn i topp tettesjikt under flis. Topp membran under flis og topp sluk i dusj ligger på ca. samme høyde. Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det kan bli stående igjen vann etter dusjing. Kontroll av overflater under badekar er begrenset, da dette er vanskelig å flytte tilstrekkelig. Det ble registrert 1 flis med bom (hulrom under) foran badekaret. Flisen sitter godt og det er ingen sprekker i fuger. TG 2 på grunn av påviste forhold.
-----------------------------------	---

Anbefalte tiltak overflater	Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Det er ikke behov for utbedring av flis med bom per i dag.
------------------------------------	---

Våtrom: Vaskerom, 1. etasje

Oppsummering av overflater	Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Membranen ved dør ligger lavere enn topp sluk. Gulvet har fall til sluk, men det er mindre enn referansenivået. Ved en større lekkasje på utstyr kan vann renne mot dør. Det er bom i 1 flis ved berederen. Flisen sitter godt og det er ikke sprekker i fuger. Flis rundt avløpsrør til skyllekum har 1 avskallet hjørne i utfelling rundt rør. Eventuell membran på tilsluttende vegger har ukjent utførelse. Det tas forbehold om at dette er ført opp på vegg for vannsikkerhet mot tilstøtende vegger iht. forskrift. Gulvlist er ikke demontert for å kontrollere høyde på membran. TG 2 på grunn av påviste forhold.
-----------------------------------	---

Anbefalte tiltak overflater	Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Det er ikke behov for utbedring av avskallet flis eller flis med bom per i dag. Ytterligere kontroll av høyde på tettesjikt på vegg anbefales.
------------------------------------	---

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	Det er ikke synlige mansjetter/tettesjikt ved rørgjennomføringer i gulv og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Tettheten er derfor usikker. Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. TG 2 på grunn av usikkerhet rundt rørføringer i gulv.
--	--

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet. Det bemerkes at sekundær tetting vil ha behov for utbedringer over tid.
---	--

Våtrom: Bad, hybel

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør (under flis). Denne måles til ca. 3 mm. Rommet har delvis flatt gulv (ikke motfall), og fall til sluk er mindre enn referansenivået. Ved en større lekkase på utstyr i rommet kan det være risiko for at vann kan gå mot dør. Deler av 1 flisfuge på vegg mellom dusjdør og servantskap har trykket seg ut, og det er ikke kjent årsak til dette.

Anbefalte tiltak overflater

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

Våtrom: Bad, utleiedel

Oppsummering av overflater

Gulvet har tilfredsstillende fall til sluk, men høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør (under flis) og topp sluk er ikke tilfredsstillende. Denne måles til ca. 6 mm. TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dette avviket.

Oppsummering av sanitærutstyr

Ingen skader, men dusjdørene er noe tung i bruk, da de sitter for tett mot gulv. TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Justering av dusjdører anbefales.

Øvrig: Overflater

Oppsummering

Det registreres at parkettgulv i stue i hybel har en skjøt uten overgangslist. Skjøten er lagt uten tilfredsstillende ekspansjonsfuge, og dette kan føre til at gulvet sprekker opp i langskjøter ved klimatiske endringer gjennom året. Gulv i kjøkken i hybel har fått noe «struktur» mot dør inn til trapp, som kan komme av at det har blitt benyttet for mye vann ved vasking eller at det kommer av annet vannsøl. Det bemerkes stedvis knirk i parkettgulvet i boligen. Dette kan komme av at skjøter er for «tørre». Knirken vurderes ikke å forplante seg i undergulvet. TG 2 settes for påviste forhold.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres ekspansjonsfuge og overgangslist til parkettskjøt i stue i hybel. Det kan vurderes å utbedre gulv med struktur, men gulvet har per i dag ingen skader. Knirk i parkett kan løses ved å benytte smøringsløsninger.

Øvrig: Utvendig trapp ned til U. etasje

Oppsummering

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht. dagens forskrift. TG 2 på grunn av kun 1 håndløper.

Anbefalte tiltak

Det er krav om håndløper på begge sider i trappeløp. Ekstra håndløper bør etableres.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Vaskerom og vindfang i 1. etasje fremstår ikke på tegninger, og kan være tilbygd etter at opprinnelig del ble oppført. Disse rommene fremkommer ikke på tegning, og veggtykkelse mot tilstøtende rom har større tykkelse enn andre innervegger. Søknad på ombygging foreligger ikke/er ikke fremlagt. Kjøkken i hybel er etablert etter opprinnelig byggeår, og tilfredsstiller ikke krav til varig opphold. Opprinnelig var det en gang her. Søknad på ombygging foreligger ikke/er ikke fremlagt.

Garasjetegning fremstår med flere fasadeavvik opp mot den garasjen som er oppført.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest for boligen er fremlagt og er datert 16-04.2013. Det er foretatt bruksendringer/endringer i fasader. Byggesakskontoret bør kontaktes for ytterligere kommentar.

Det foreligger ikke/er ikke fremlagt ferdigattest på garasje.

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

Kjøkken i hybel har ikke tilfredsstillende lysinnslipp. Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: 6.6.2024 Rapportdato: 3.7.2024

Hjemmelshavere

Navn: Ann-Kristin Mortensson Tilstede ved inspeksjon: Ja
Navn: Bengt Bjerke Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Snorre Kolstad Telefon: 48033863
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS Epost: sk@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Om bygningssakkyndig:
Uavhengig takstingeniør

Informasjon om boligen

Adresse: Pliktfogdveien 27, 7374 Røros
Kommunenr: 5025 Gårdsnr: 132 Bruksnr: 1336 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 2013
Boligtype: 1/2-part av vertikaldelt tomannsbolig m/utleiedel

Generell beskrivelse av boligen:

Vertikaldelt tomannsbolig oppført i én etasje over underetasje, med utleiedel i underetasjen. Grunnmur er oppført i isolerte elementer. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med liggende panel, samt fasadeplater. Taket har saltaksform og er tekket med takstein. Etagenskiller er av trebjelkelag, og det er støpt gulv på grunn i underetasje, samt i vaskerom og vindfang i 1. etasje. Vinduer er med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2019	Fasadene ble malt.	Nei
2024	Det ble utført enkelte rettinger etter første utkast av tilstandsrapporten. Av vesentlig arbeid er det blant annet blitt oppført rekkverk ved støttemur ned til underetasje, samt etablert plexiglass bak kjøkkenvasker i underetasjen. Opplyst utført av Røros Bygg AS.	Nei
2024	Det ble etablert mekanisk avtrekk på vaskerommet. Utført av Bergstaden Elektro AS. Samsvarserklæring er datert 02-07-2024.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1/2-part av tomannsbolig m/utleiedel	225	219	6	0	79
Garasje	49	0	49	0	0
Totalt m²	274	219	55	0	79

Bygning: 1/2-part av tomannsbolig m/utleiedel

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	108	102	6	0	54
1. etasje	117	117	0	0	25
Totalt m²	225	219	6	0	79

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	108	91	17	Stue/kjøkken, vindfang, 2 bad, stue, kjøkken, 2 soverom, trapperom.	2 boder, sportsbod.
1. etasje	117	117	0	Stue/kjøkken, vindfang, vaskerom, gang, 3 soverom, bad, trapperom.	
Totalt m²	225	208	17		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (ekstern bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	49	0	49	0	0
Totalt m²	49	0	49	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	49	0	49		Garasje.
Totalt m²	49	0	49		

Kommentar til arealberegning

Areal i utleiedel:
BRA: 51m²
BRA-i: 44m²
BRA-e: 7m². (med forutsetning om at sportsboden tilhører utleiedelen)

Areal i hybel (hoveddel):
BRA: 56m²
BRA-i: 56m²
BRA-e: 0m²

Se arealrapport/tegninger for arealer utover dette.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

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

Oppsummering av drenering

TG-2

Terrenget er med plen/naturtomt, belegningsstein og pukk rundt boligen. Terrenget er forholdsvis flatt, og takvann ledes i rørsystem under bakken.

Terrenget er forholdsvis flatt, og det kan bli økt fuktbelastning på drenering/grunnmur. Grunnmursplast på grunnmur til bolig er ikke synlig for kontroll. På støttemur er det lagt grunnmursplast uten topplis. TG 2 på grunn av flatt terreng og grunnmursplast ført under terreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Grunnmursplast med topplis bør være etablert over bakkenivå. Det bør etableres topplis på grunnmursplast langs støttemur for god tetting. Det er ikke behov for tiltak med tanke på flatt terreng per i dag, da det ikke er registrert vesentlige forhold innvendig.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Gulv på grunn, Grunnmur m/underetasje
Bygningen er oppført over underetasje. Det er gulv på grunn i underetasjen, samt i vaskerom og vindfang i 1. etasje.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Ifølge NGUs løsmassekart er det torv- og myrgrunn i området. Byggegrunn er utover dette ikke kjent.	
Type grunnmur i kjeller	Esp-element
Grunnmur er oppført i isolerte element.	

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
<p>Puss på synlig grunnmur i underetasje er lagt for tynt, og pussnettet vises stedvis gjennom. Det er registrert enkelte punkt hvor puss har skallet av. Synlig grunnmur utover grunnmur ved inngang til utleiedel mangler puss, og isolasjonen er eksponert for sollys. Grunnmuren er ikke synlig for kontroll bak plattning i underetasjen.</p> <p>TG 2 på grunn av avvik på puss/isolasjon.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Grunnmur må påføres tilfredsstillende puss.	

6.3 Støttemur: Betongmur

Beskrivelse	
Støttemur mot inngangsparti til underetasje er oppført i betong. Det er rekkverk med stående bord.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	TG-1

6.4 Støttemur: Natursteinsmur

Beskrivelse	
Det er oppført en støttemur i naturstein ut mot veien.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	TG-1

6.5 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
<p>Det er etablert en innredet underetasje. Rom for varig opphold er ventilert med balansert ventilasjon. Gulv er belagt med parkett/flis. Vegger mot terreng er påforet og kledd med plater/flis. Hulltaking ble foretatt i nedre del av vegg i bod i hybel.</p>	

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Det er foretatt endringer i romløsning i hybel i underetasje.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppført tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-1
<p>Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er godt under fargrensens for utvikling av skader.</p>	

6.6 Balkong, terrasse, plattning

Type	Plattning, Terrasse
<p>Det er etablert plattning på mark oppført i impregnert trevirke i underetasje.</p> <p>Det er etablert terrasserepos utenfor hovedinngangsdør i 1. etasje. Reposet er oppført i impregnert trevirke og er fundamentert med impregnert tre ned i bakken. Rekkverk er med stående bord. Trapp er med ståltrinn og vanger av impregnert tre, og det er håndløper på begge sider.</p> <p>Det er etablert terrasse i 1. etasje med tilkomst fra stue/kjøkken. Terrassen er oppført over stolper ført ned til betongfundament. Rekkverk er med stående bord.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plattning	TG-2
<p>Plattning: Det registreres ingen skader, men terrassegulvet har stedvis litt grønske/mose i overflaten som bør rengjøres som et vedlikeholdstiltak. Slik grønske kan oppstå ved sen uttørring av treverket.</p> <p>Repos: Rekkverk måles til 81 cm og er lavere enn dagens krav på 100 cm. Overflater på rekkverk og vanger til trapp er slitte. Rekkverket har åpning større enn 10 cm på 1 side.</p> <p>Terrasse: Det er tilfredsstillende rekkverkshøyde. Overflater på rekkverk og stolper ned til fundament er stedvis slitte.</p> <p>TG 2 på grunn av påviste forhold.</p>	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring av overflater og ny overflatebehandling anbefales. Rekkverk på repos bør forhøyes til minimum 90 cm, som var krav ved byggeår, men helst til 100 cm.

6.7 Vinduer og dører: Dører

Beskrivelse	
Malte terrassedører med 2-lags glass. Malte ytterdører med 3-lags glass inn til 1. etasje og utleiedel, samt malt ytterdør inn til sportsbod. Innvendig er det malte fyllingsdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører**TG-2**

Det registreres slitasje rundt enkelte dørsilt på innerdører, som vurderes utover normal bruksslitasje iht. alder. Dette kan oppstå om dørsiltene ikke har vært godt nok tilstrammet. Ytterdører inn til utleiedel og sportsbod har stedvis svelling mot bunn av dørblad. Dør til bod har også en punktskade litt opp på døren. TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dørblad med skader/slitasje må utbedres, eventuelt skiftes.

6.8 Vinduer og dører: Vinduer

Beskrivelse	
Malte vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører**TG-1****6.9 Yttervegger**

Type fasade	Liggende kledning, Fasadeplater
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, og har liggende kledning, samt fasadeplater utvendig.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fasader ble overflatebehandlet i 2019.	
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?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger**TG-1****6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)**

Type loft	Kaldtloft
Det er etablert kaldloft over boligen. Konstruksjonen er oppført med takstoler, og det er isolert med blåeisolasjon over varme rom. Det er lufteventiler i utvendig gavl.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-1****6.11 Renner og nedløp**

Type	Metall
Renner og nedløp er utført i lakkert metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
1 nedløp i underetasje har deformasjon som følge av frostspreng. TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Nedløpet trenger ikke skiftes så lenge det er tett. Funksjonstest er ikke foretatt av undertegnede.	

6.12 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-2
Fluening og vindtetting i gesimskasser er slitt og hullede på baksiden av boligen. TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av vindtetting/fluening i gesims må påregnes.	

6.13 Takteking

Type teking	Takstein
Taket er tekket med takstein. Beslag på tak er av plastbelagt metall.	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/indekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av takteking	TG-1

6.14 Utstyr på tak

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

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Gulv i underetasje, samt i vaskerom og vaskerom i 1. etasje er støpte. Etasjeskiller er av trebjelkelag.	
Måling i utleiedel: Det ble målt med laser i stue/kjøkken og soverom uten å påvise vesentlig avvik.	
Måling i hybel: Det ble målt med laser i kjøkken og stue uten å påvise vesentlig avvik.	
Måling i 1. etasje: Det ble målt med laser i stue/kjøkken og gang uten å påvise vesentlig avvik.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

6.16 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Dobbel elementpipe. Det er etablert isolerte sotlucker i stue/kjøkken i 1. etasje, samt i utleiedel i underetasje. Pipebeslag er av plastbelagt metall.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er montert vedovn i stue/kjøkken i 1. etasje, samt i utleiedel i underetasje.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
<p>Det er 1 lite riss i pipemur i 1. etasje, men forholdet vurderes ikke vesentlig slik det fremstår i dag. Øverste del av pipe over tak har en "utrosning" hvor det er avskallet puss. Den ene pipehatten er borte.</p> <p>TG 2 på grunn av påviste forhold på pipe over tak.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pipehatt og puss på pipe over tak bør utbedres.	

6.17 Kjøkken: 1. etasje

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-2
<p>Innredning med profilerte fronter og benkeplate med laminat. Benkeplaten har nedfelt oppvaskkum i stål. Det er i tillegg etablert en kjøkkenøy med glatte fronter og bakplate av malte panelplater. Benkeplaten er av heltre.</p> <p>Skapdør foran vask har noe avskalling i bunn, og det er fare for fuktskader her om det skulle søles vann. 1 skuffefront har en skramme i overflatebehandling. Det er sprekk i benkeplaten ved platetopp, som kan ha oppstått under montering.</p> <p>TG 2 på grunn av påviste forhold.</p>	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Sprekk i benkeplate må holdes tett for å unngå fuktskader. Fronter med avskalling/skrammer bør utbedres/skiftes.	

Avtrekk

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

6.18 Kjøkken: Hybel

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
<p>Innredning med glatte fronter og benkeplate med laminat. Benkeplaten har nedfelt oppvaskkum i stål.</p> <p>Underkant av benkeplate foran vask og oppvaskmaskin har stedvis svellet som følge av vannsøl og fuktig luft fra oppvaskmaskinen.</p> <p>TG 2 på grunn av påvist fuktskade.</p>	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Underside av benkeplate bør utbedres og fuktbeskyttes.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Det er omluftsvifte over kokesonen.	
Oppsummering av avtrekk	TG-2
<p>Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.</p> <p>TG 2 som følge av dette.</p>	
Anbefalte tiltak avtrekk	
I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.	

6.19 Kjøkken: Utleiedel

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
<p>Innredning med glatte fronter og benkeplate med laminat. Benkeplaten har nedfelt oppvaskkum i stål.</p>	
Avtrekk	
Type avtrekk	Mekanisk
Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen.	

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.20 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Vaskerom og vindfang i 1. etasje fremstår ikke på tegninger, og kan være tilbygd etter at opprinnelig del ble oppført. Disse rommene fremkommer ikke på tegning, og veggtykkelse mot tilstøtende rom har større tykkelse enn andre innervegger. Søknad på ombygging foreligger ikke/er ikke fremlagt. Kjøkken i hybel er etablert etter opprinnelig byggeår, og tilfredsstillende ikke krav til varig opphold. Opprinnelig var det en gang her. Søknad på ombygging foreligger ikke/er ikke fremlagt.	
Garasjetegning fremstår med flere fasadeavvik opp mot den garasjen som er oppført.	
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?	Ja
Ferdigattest for boligen er fremlagt og er datert 16-04.2013. Det er foretatt bruksendringer/endinger i fasader. Byggesakskontoret bør kontaktes for ytterligere kommentar.	
Det foreligger ikke/er ikke fremlagt ferdigattest på garasje.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Kjøkken i hybel har ikke tilfredsstillende lysinnslipp. Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er seriekoblet røykvarsling, samt 2 stk 6 kg brannslukkingsapparat.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.21 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp med malte vanger. Håndløper er etablert på begge sider, og rekkverk har stående spiler.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei

Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-1

6.22 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1

6.23 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Det er rørfordelingsskap i bod i hybel og i utleiedel, samt på vaskerom og bad i 1. etasje. Stoppekraner er plassert i bod i hybel, samt i bod i utleiedel.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra 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

6.24 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Det er 3 sikringsskap i boligen. Sikringsskapene er plassert i bod i hybel, bod i utleiedel og i vaskerom i 1. etasje	
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble lagt om rør etter åpning av stuevegg i underetasje. Montert ny dobbel stikkontakt for fryser i trapperom. Utført av Røros E-verk AS. Samsvarserklæring er datert 26-01-2017.	
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 tilstrekkelig 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
<p>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 forenklede 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.</p> <p>Anlegget ble installert av J. Tronsaune El-Installasjon AS. Samsvarserklæring for installasjon ved byggeår er fremlagt (utskrift er fra 2024).</p>	

6.25 Varmtvannsbereder: 1. etasje

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2013	
Størrelse	
200 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?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.26 Varmtvannsbereder: Hybel

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2013	
Størrelse	
200 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?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.27 Varmtvannsbereder: Utleiedel

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2013	
Størrelse	
200 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?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.28 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert ventilasjon. Aggregatene er plassert på bad i 1. etasje, bod i hybel, samt sportsbod i underetasje. Alle rom for varig opphold har avtrekk/tilluft.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ikke vært service utover filterskifte	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.29 Våtrom: Bad, 1. etasje

Overflate

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

Oppsummering av overflater

TG-2

Det er oppkant ved dør og det er lagt list her. Listen er ikke demontert for å kontrollere om det foreligger eventuelt bakenforliggende tettesjikt oppunder dør. Vurdering av høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør er foretatt med bakgrunn i topp tettesjikt under flis. Topp membran under flis og topp sluk i dusj ligger på ca. samme høyde. Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det kan bli stående igjen vann etter dusjing. Kontroll av overflater under badekar er begrenset, da dette er vanskelig å flytte tilstrekkelig. Det ble registrert 1 flis med bom (hulrom under) foran badekaret. Flisen sitter godt og det er ingen sprekker i fuger. TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Det er ikke behov for utbedring av flis med bom per i dag.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Det er 2 plastsluk i rommet. Membran er ført under klemring.	

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert dobbel servant i innredning, innfellbare dusjdører, veggmontert klosett og badekar.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk balansert ventilasjon
Rommet har balansert avtrekk og tilluft ved dørterskel.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht. forskrifter.	

6.30 Våtrom: Vaskerom, 1. etasje

Overflate

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

Oppsummering av overflater

TG-2

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Membranen ved dør ligger lavere enn topp sluk. Gulvet har fall til sluk, men det er mindre enn referansenivået. Ved en større lekkasje på utstyr kan vann renne mot dør. Det er bom i 1 flis ved berederen. Flisen sitter godt og det er ikke sprekker i fuger. Flis rundt avløpsrør til skyllekum har 1 avskallet hjørne i utfelling rundt rør. Eventuell membran på tilsluttende vegger har ukjent utførelse. Det tas forbehold om at dette er ført opp på vegg for vannsikkerhet mot tilstøtende vegger iht. forskrift. Gulvlister er ikke demontert for å kontrollere høyde på membran. TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Det er ikke behov for utbedring av avskallet flis eller flis med bom per i dag. Ytterligere kontroll av høyde på tettesjikt på vegg anbefales.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Membran er ført under klemring.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er ikke synlige mansjetter/tettesjikt ved rørgjennomføringer i gulv og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Tettheten er derfor usikker. Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. TG 2 på grunn av usikkerhet rundt rørføringer i gulv.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet. Det bemerkes at sekundær tetting vil ha behov for utbedringer over tid.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert opplegg for vaskemaskin og skyllekum i stål.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk og tilluftsspalte ved dørterskel.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det er montert avtrekksvifte av faglært i ettertid av befarig. Dokumentasjon er fremlagt, og det forutsettes at viften har tilfredsstillende funksjon.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende entré. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht. forskrifter.	

6.31 Våtrom: Bad, hybel

Overflate

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

Oppsummering av overflater

TG-2

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør (under flis). Denne måles til ca. 3 mm. Rommet har delvis flatt gulv (ikke motfall), og fall til sluk er mindre enn referansenivået. Ved en større lekkase på utstyr i rommet kan det være risiko for at vann kan gå mot dør. Deler av 1 flisfuge på vegg mellom dusjdør og servantskap har trykket seg ut, og det er ikke kjent årsak til dette.

Anbefalte tiltak overflater

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

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Membran er ført under klemring.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servant i innredning, innfellbare dusjdører og veggmontert klosett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk balansert ventilasjon
Rommet har balansert avtrekk og tilluft ved dørterskel.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende trapperom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht. forskrifter.	

6.32 Våtrom: Bad, utleiedel

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg. Takess i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvet har tilfredsstillende fall til sluk, men høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør (under flis) og topp sluk er ikke tilfredsstillende. Denne måles til ca. 6 mm. TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak overflater	
Våtrommet fungerer med dette avviket.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Membran er ført under klemring.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servant i innredning, innfellbare dusjdører, opplegg for vaskemaskin og klosett.	

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Ingen skader, men dusjdørene er noe tung i bruk, da de sitter for tett mot gulv. TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Justering av dusjdører anbefales.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk balansert ventilasjon
Rommet har balansert avtrekk og tilluft ved dørterskel.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
------------------------------------	-------------

Fuktmåling

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

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht. forskrifter.	

6.33 Øvrig: Overflater

Beskrivelse	
Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte panelplater. Innvendige tak har takess.	

Oppsummering av øvrig	TG-2
Det registreres at parkettgulv i stue i hybel har en skjøl uten overgangslist. Skjøten er lagt uten tilfredsstillende ekspansjonsfuge, og dette kan føre til at gulvet sprekker opp i langskjøter ved klimatiske endringer gjennom året. Gulv i kjøkken i hybel har fått noe «struktur» mot dør inn til trapp, som kan komme av at det har blitt benyttet for mye vann ved vasking eller at det kommer av annet vannsøl. Det bemerkes stedvis knirk i parkettgulvet i boligen. Dette kan komme av at skjølter er for «tørre». Knirken vurderes ikke å forplante seg i undergulvet. TG 2 settes for påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør etableres ekspansjonsfuge og overgangslist til parkettskjøl i stue i hybel. Det kan vurderes å utbedre gulv med struktur, men gulvet har per i dag ingen skader. Knirk i parkett kan løses ved å benytte smøringsløsninger.	

6.34 Øvrig: Utvendig trapp ned til U. etasje

Beskrivelse	
Utvendig trapp ned til underetasje har vanger i impregnert tre og trinn av stål. Håndløper er montert på 1 side. Rekkverk har stående bord.	

Oppsummering av øvrig	TG-2
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht. dagens forskrift. TG 2 på grunn av kun 1 håndløper.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er krav om håndløper på begge sider i trappeløp. Ekstra håndløper bør etableres.	

6.35 Øvrig: Garasje

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

6.36 Kryp Kjeller

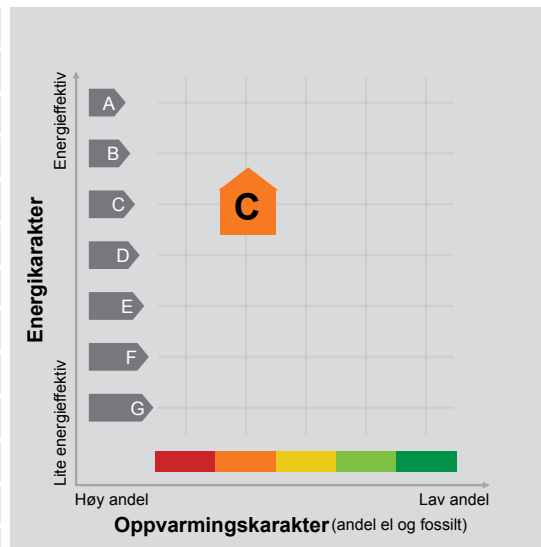
Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.37 Toalettrom

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

ENERGIATTEST

Adresse	Pliktfogdveien 27
Postnummer	7374
Sted	RØROS
Kommunenavn	Røros
Gårdsnummer	132
Bruksnummer	1336
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300317100
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	277ec71a-f9d0-4f71-997d-11de4f601da5
Dato	03.07.2024
Innmeldt av	SNORRE KOLSTAD



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

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

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

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

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

Målt energibruk 25 229 kWh pr. år

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

22 844 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 800 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

- **Fyr riktig med ved**
- **Redusér innnetemperaturen**

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 innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2013
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	225
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 05 95**.

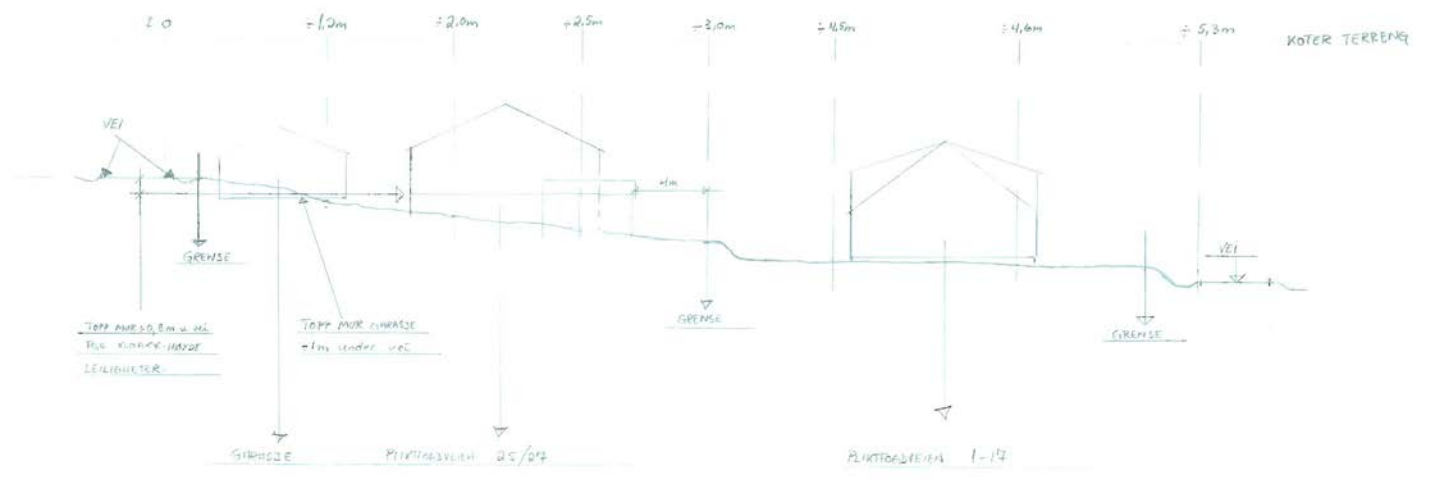


MERKIL DER:
 Anstalt | regnet etter NS 3940:2007

Tømremester A Borgos
 Pliktogveien 12
 7374 Roros
 99820327

20/8-2012

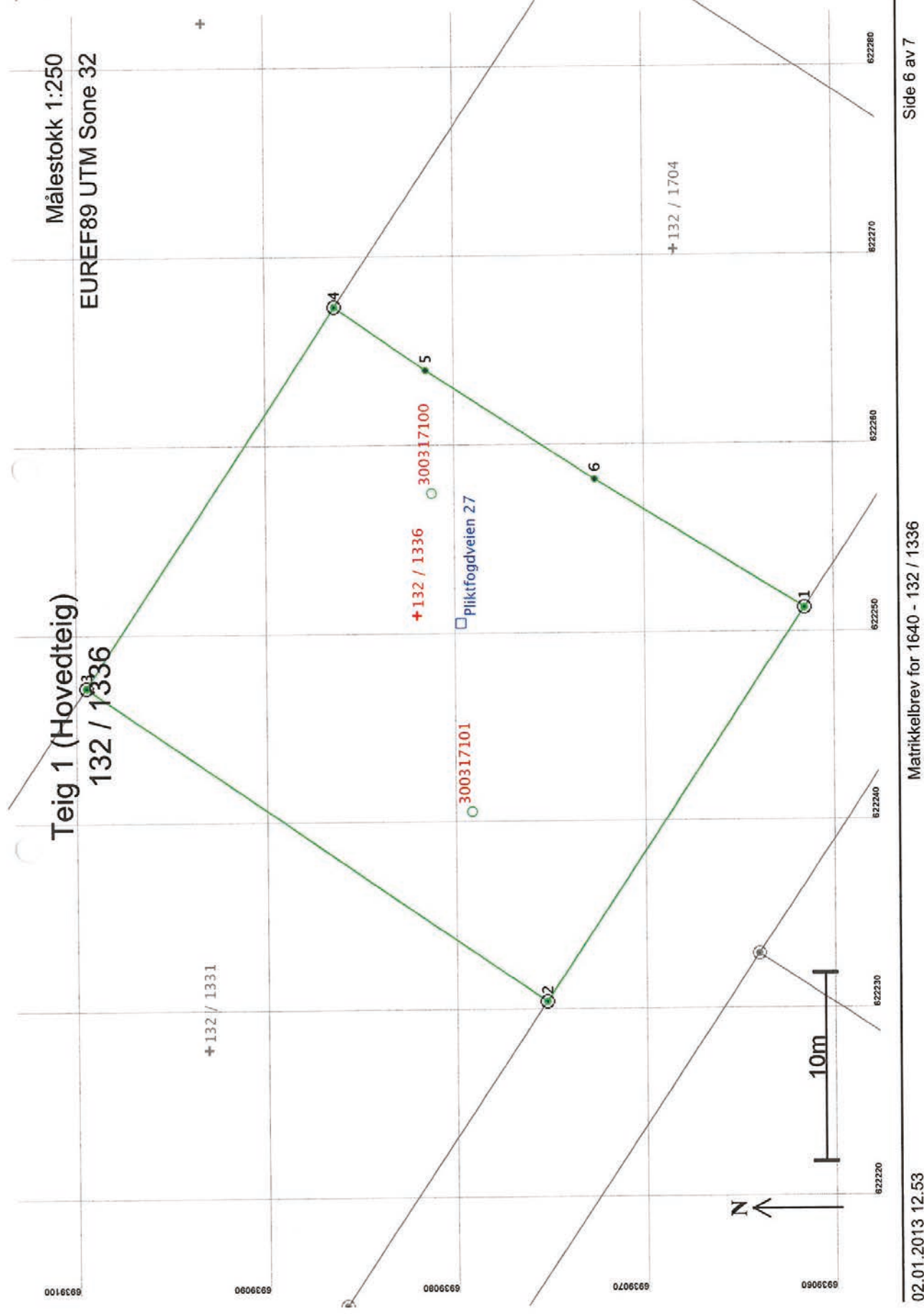
TILNEMNINGSKONTRAKT TIL 22°		15.7.12	
REV. 11	DRUKNINGSDOKUM	REV. 11	DRUKNINGSDOKUM
TRUKKET AV	PC N	KONTROLLERT AV	Kontrollert
DATUM		DATUM	Date
DRY	51 m ²	BRU	52,9 m ²
BUDGET	52,9 m ²	BYG	47,5 m ²
		ROKKE	m ²
			A3
PROSJEKT	Garasje 1 speilvendt	PROSJEKTNR.	garasje
TITTEL	Plan, snitt, fasader	ISSAING NR.	IC-20
STATUS	Byggemelding	SKALA	1:100
UTKAST AV:			
Byggherre			



TERRENG PROFIL PLUKTAVVEIEN 25/27 GNR/BNR. 132/1836
 OPPNÅTT 14/8-2012 MÅL 1:200
 TEIEN NS. TØMMERHALV OG GARASJE

Tømremester A Borgos
 Pliktogveien 12
 7374 Roros
 99820327

20/8-2012



Areal og koordinater

Areal: 717,2

Representasjonspunkt: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6939082 Øst: 622251

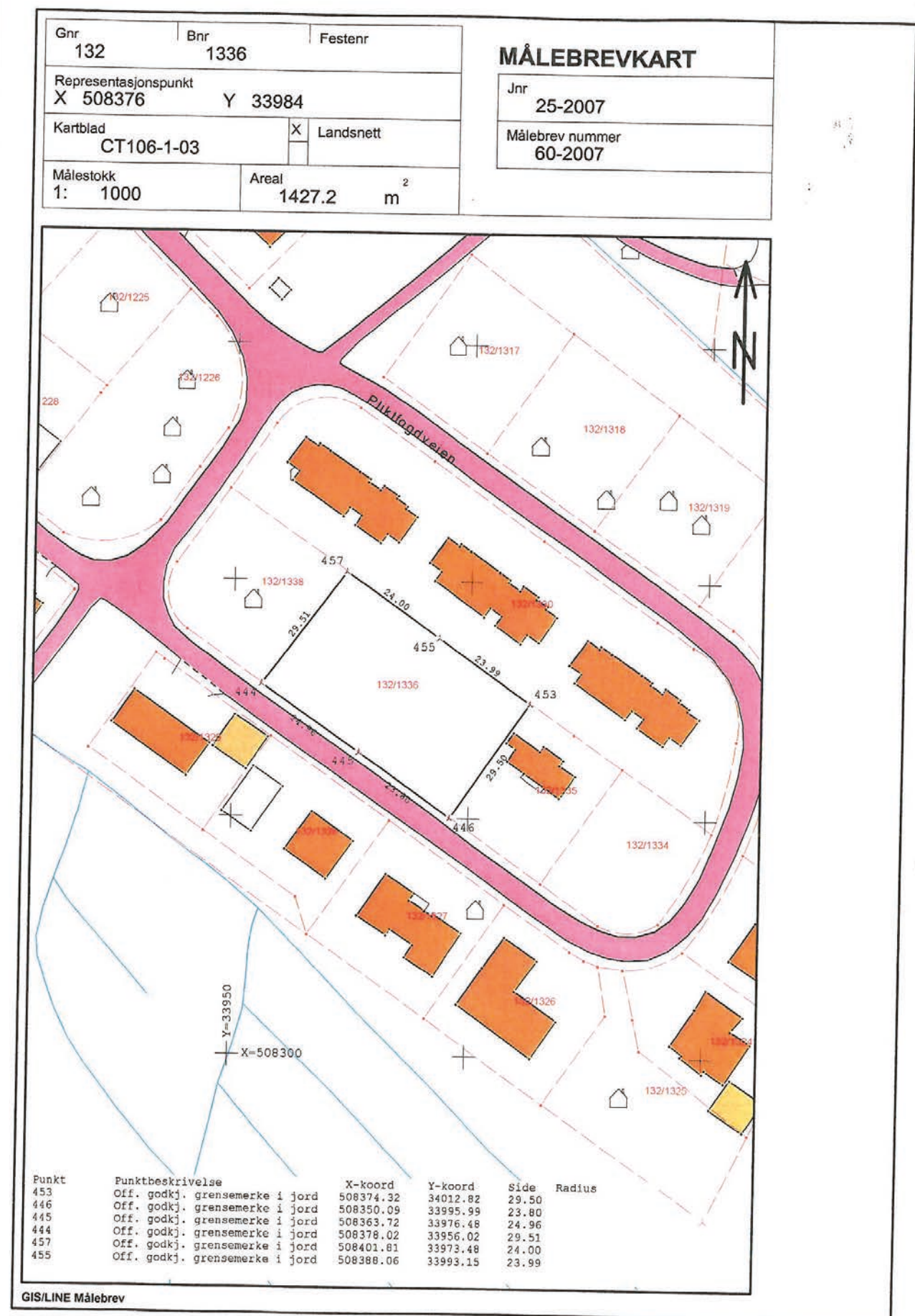
Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

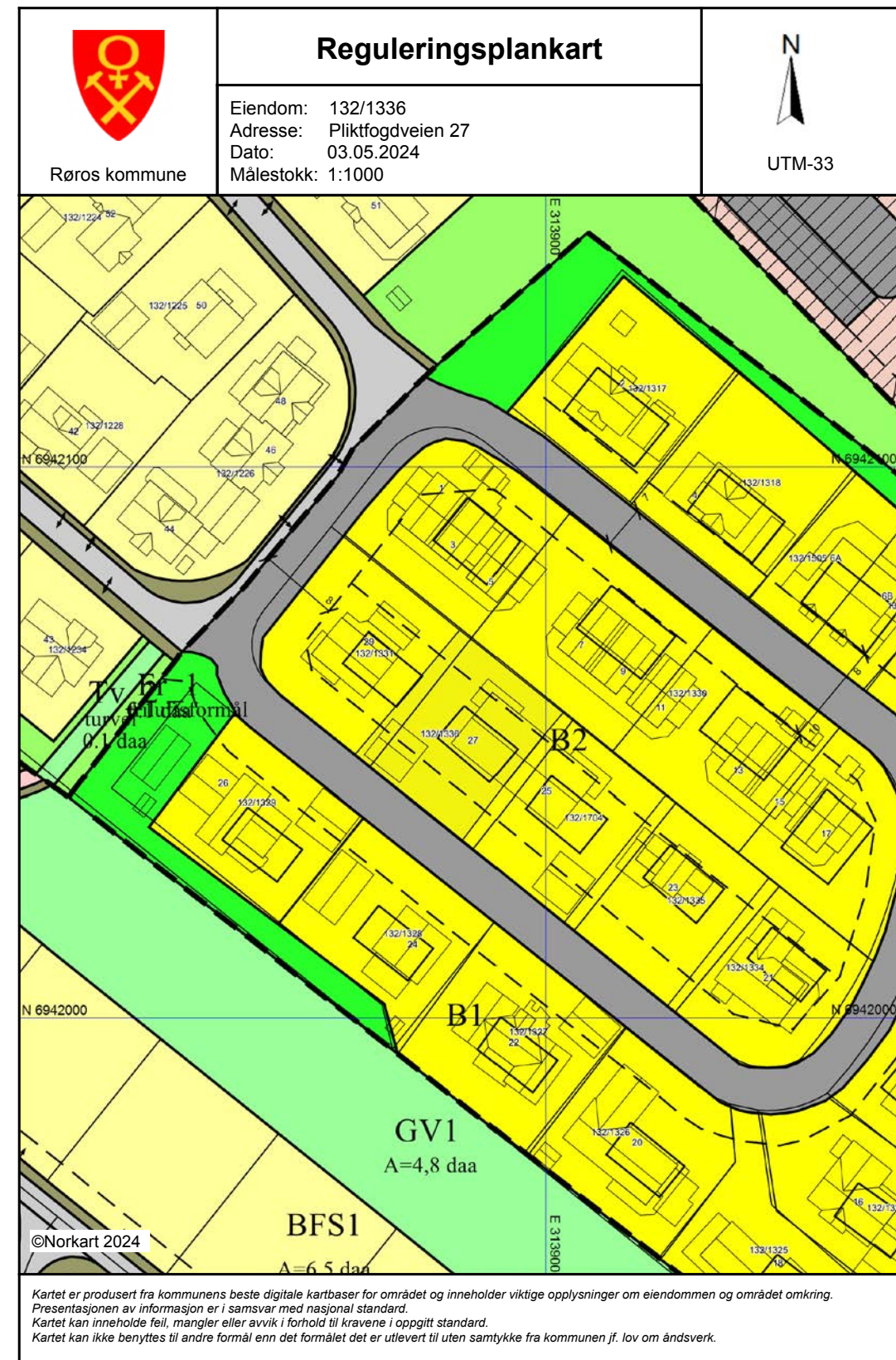
Løpnr	Nord	Øst	Mærke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6939061,77	622251,23	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	10
2	6939075,49	622230,38	24,96	Ikke hjelpelinje			
3	6939099,68	622247,17	29,45	Ikke hjelpelinje			
4	6939086,50	622267,29	24,05	Ikke hjelpelinje			
5	6939081,68	622263,91	5,89	Ikke hjelpelinje			
6	6939072,83	622258,10	13,02	Ikke hjelpelinje			

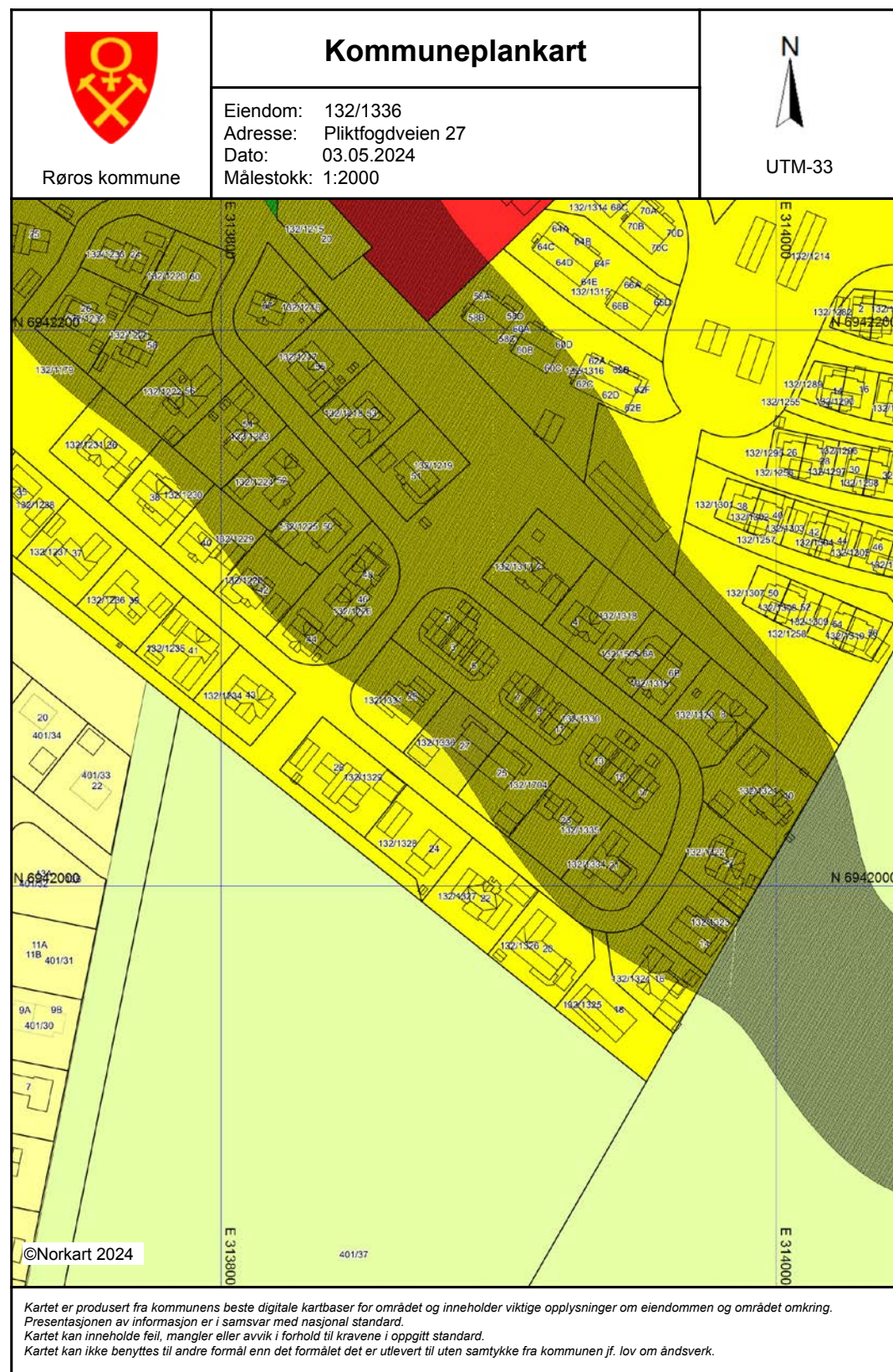
Kommune 1640 Røros		MÅLEBREV <input checked="" type="checkbox"/> uten grensejustering med grensejustering	
Jnr. 25-2007		Målebrev nr. 60-2007	
Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.			
Målebrev over			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	
132	1336		
Bruksnavn/adresse Pliktfogdveien 25			
Areal 1427.2 m²			
Delingsloven § 4-2 første ledd Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig foretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforetningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.			
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning			
Dato for forretningen	2.8.2007		
Rekvirent	Gnr.	Bnr.	Fnr.
Røros Tomteselskap A/S v/ Arvid Feragen 132	132	1336	1179
Bestyrer	Carl Sverre Prøsch		
Forretning	Kart- og delingsforetning over en parsell av eiendommen Boligområde I Gnr 132 Bnr 1179		
Underskrift			
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Røros	02.08.2007	<i>Carl Sverre Prøsch</i>	Carl Sverre Prøsch
RØROS KOMMUNE TEKNISK AVDELING			
GAB Registreringsstempel		Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2) Dagbokstempel	
		TINGLYST DAGBOKNR: 631380 08 AUG. 2007 STATENS KARTVERK <i>Amundtvedt</i>	
Påtegninger (rettelser o.l.)			

GIS/LINE Målebrev

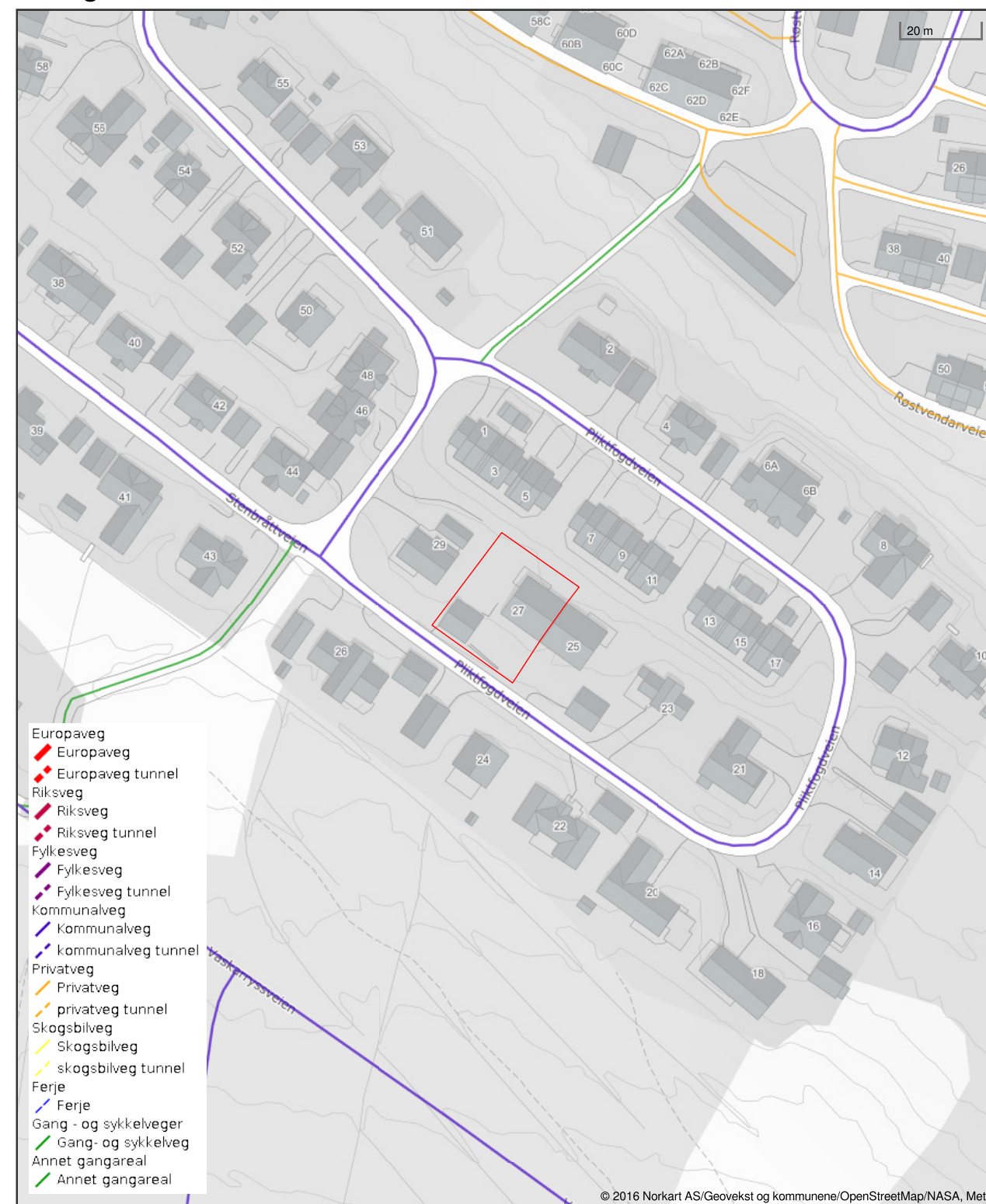


GIS/LINE Målebrev





Vegstatuskart for eiendom 5025 - 132/1336//



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.



Røros kommune

Adresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS

Telefon: 72 41 94 00

Utskriftsdato: 03.05.2024

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	5025	Gårdsnr.	132	Bruksnr.	1336	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Pliktfogdveien 27, 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	5 014,37 kr
Eiendomsskatt	13 580,00 kr
Feiing	640,00 kr
Renovasjon	7 701,24 kr
Vann	2 944,96 kr
Sum	29 880,57 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt	3644900 0/00	4,00 kr	1/1	0 %	14 580,00 kr	7 289,50 kr
Feie- og tilsynsavgift	1 pipe	536,00 kr	1/1	0 %	536,00 kr	134,00 kr
Feie- Og Tilsynsavgift	1 pipe	670,00 kr	1/1	0 %	670,00 kr	167,50 kr
Miniabonn.Renovasjon	2 pr.år	3 961,39 kr	1/1	0 %	7 922,78 kr	3 961,40 kr
Ab.Gebyr Vatn	1 stk	1 050,00 kr	1/1	0 %	1 050,00 kr	525,00 kr
Ab.Gebyr Kloakk	1 stk	1 723,00 kr	1/1	0 %	1 723,00 kr	861,50 kr
Forskudd vannavg.	83 m3	20,41 kr	1/1	0 %	1 694,24 kr	847,13 kr
Forskudd kloakkavg.	83 m3	36,75 kr	1/1	0 %	3 050,25 kr	1 525,13 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk Vann	82 m3	20,41 kr	1/1	0 %	1 618,47 kr	1 618,47 kr
Forbruk Kloakk	82 m3	36,75 kr	1/1	0 %	2 759,30 kr	2 759,30 kr
Innbet. Forskudd Vann	-1564.2 Kr	1,25 kr	1/1	0 %	-1 955,25 kr	-1 955,25 kr
Innbet. Forskudd Kloakk	-2665.08 Kr	1,25 kr	1/1	0 %	-3 331,35 kr	-3 331,35 kr
				Sum	30 317,44 kr	14 402,33 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.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

"Vi unner ingen å stå alene"

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers 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

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til 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.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Pliktfogdveien 27
7374 RØROSMeglerforetak: Aktiv i Fjellregionen
Saksbehandler: Tommy Nyrud

Oppdragsnummer: 1705240028

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 04.07.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon