

Tamnesveien 583



Velkommen til Tamnesveien 583

Tamneset - Koselig hytte med innholdsrik uthus. Skjermet beliggenhet. Flott helårs turterreng rett utenfor døra.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning 940 000,-

Totale omkostninger

Omkostninger* 37 170,-
(prisantydning + fellesgjeld + omkostninger)

Totalpris ink. omkostninger 977 170,-

Boligtype	Hytte
Eierform	Eiet
Primærom	40 kvm
Bruksareal	40 kvm
Antall soverom***	2
Byggeår:	1973
Tomteareal	1615.4 kvm
Energimerke	F - Oransje

*Forutsetninger: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

** Hvis salg til prisantydning.

*** Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan være i strid med byggt teknisk forskrift og/eller mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.

Yama Meskinyar

Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig /
Avdelingsleder

Mobil 408 45 408

E-post yama@nylander.no



Innhold

Nøkkelinformasjon	3
Stue	6
Kjøkken	10
Soverom	12
Uterom	16
Informasjon om boligen	26
Vedlegg	38



Tamnesveien 583

Tamneset - Koselig hytte med innholdsrik uthus. Skjermet beliggenhet. Flott helårs turterreng rett utenfor døra.

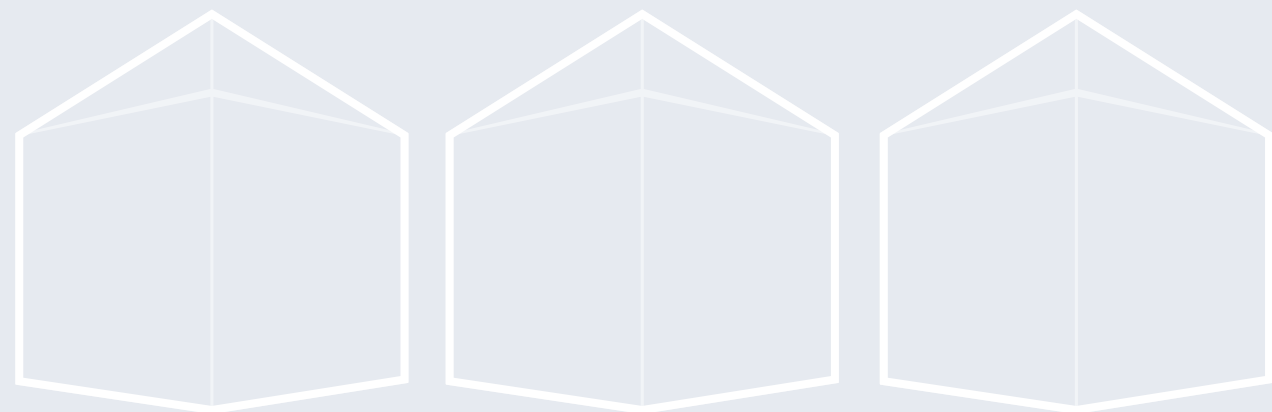
Eiendommen ligger på tamneshalvøya i flott natur. Ønsker du å ha hytte i nærheten av Aursundsjøen og med muligheter for flotte fjellturer, sommer som vinter, da er dette plassen for deg. Fra eiendommen er det kort vei inn til Brekken hvor det på vinters tid er milevis med oppkjørte skispor. Her er det også butikk og bensinstasjon. Rett utenfor hytta har du flott turterreng, sopp-, bær- og multeterreng, og et yrende dyreliv.

Eiendommen inneholder:
 Hytta: 2 soverom, vindfang, toalett, stue/kjøkken.
 Uthuset: Bod/dusj, bod, vedskjul.

Eiendommen ligger på Tamneshalvøya ved Aursunden, ca 8,2 km fra Brekken sentrum med butikk og bensinstasjon. Ca. 30 km til Røros og 16 km til svenskegrensa

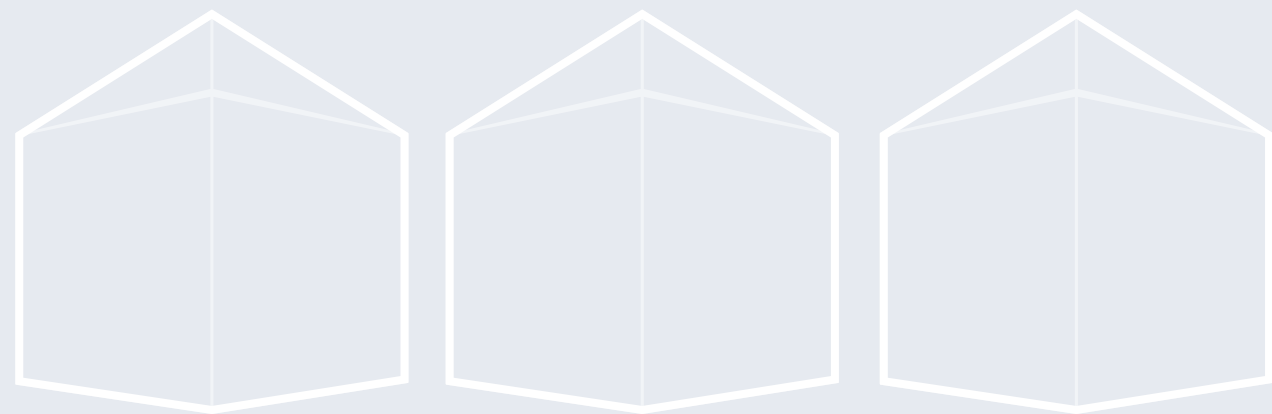
Stue

- Et rom for kos, selskap og avslapning





Kjøkken

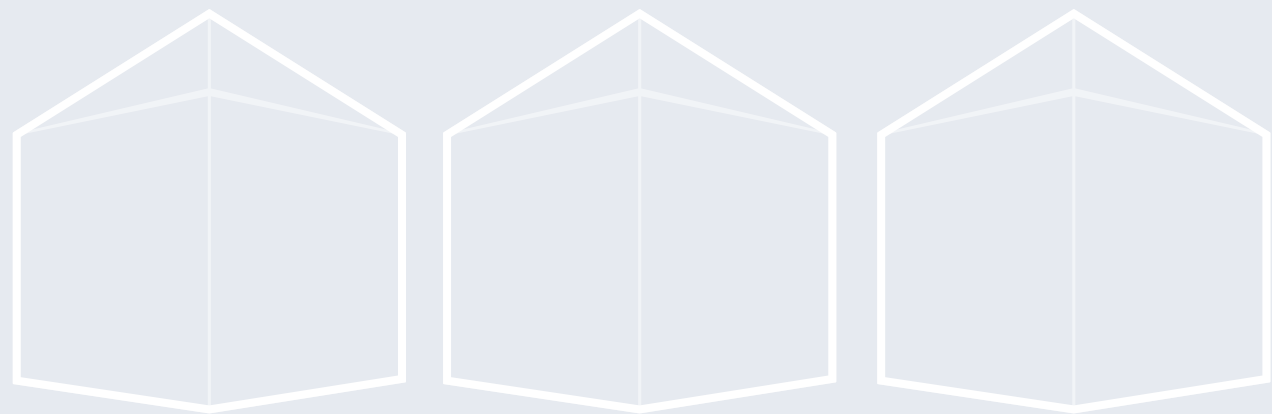


Soverom

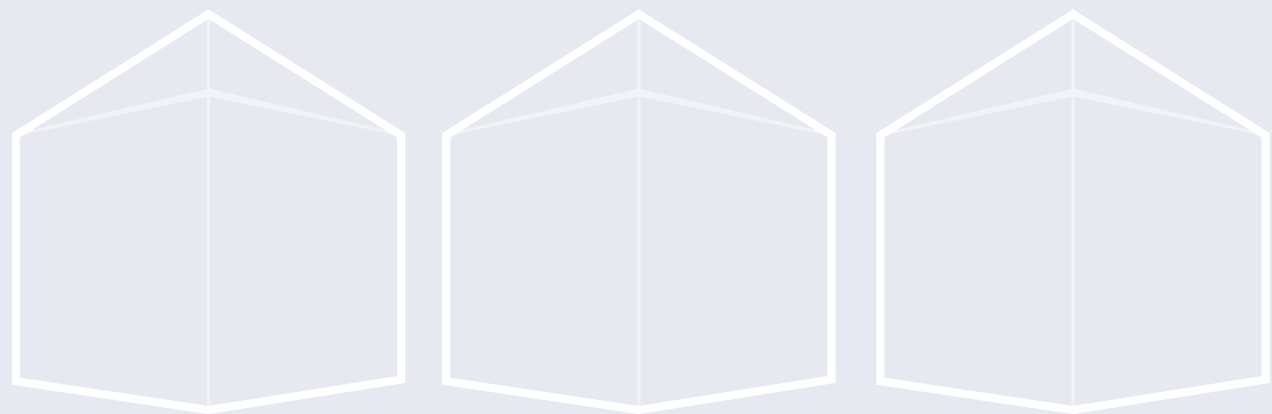
*Stedet for rekreasjon for å møte neste dag
og starte den på best mulig måte*



Toalettet



Uterom





Fasade uthus



Bod i uthuset



Vedbod i uthuset

Tannesveien 583

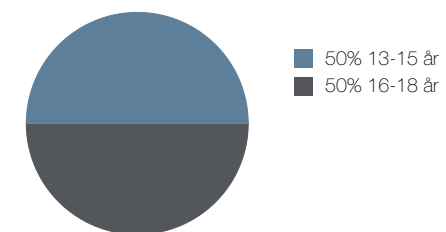
Offentlig transport

Hagavika Linje 541	6 min 🚶 5.8 km
Røros lufthavn	37 min 🚶

Skoler

Brekken skole (1-10 kl.) 95 elever, 7 klasser	9 min 🚶 8.4 km
Røros videregående skole 300 elever	35 min 🚶 38.6 km

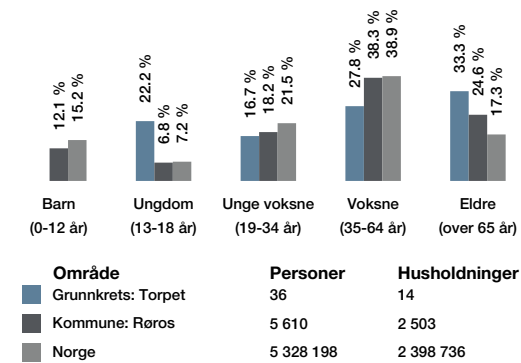
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	34%
Ikke gift	57%	53%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

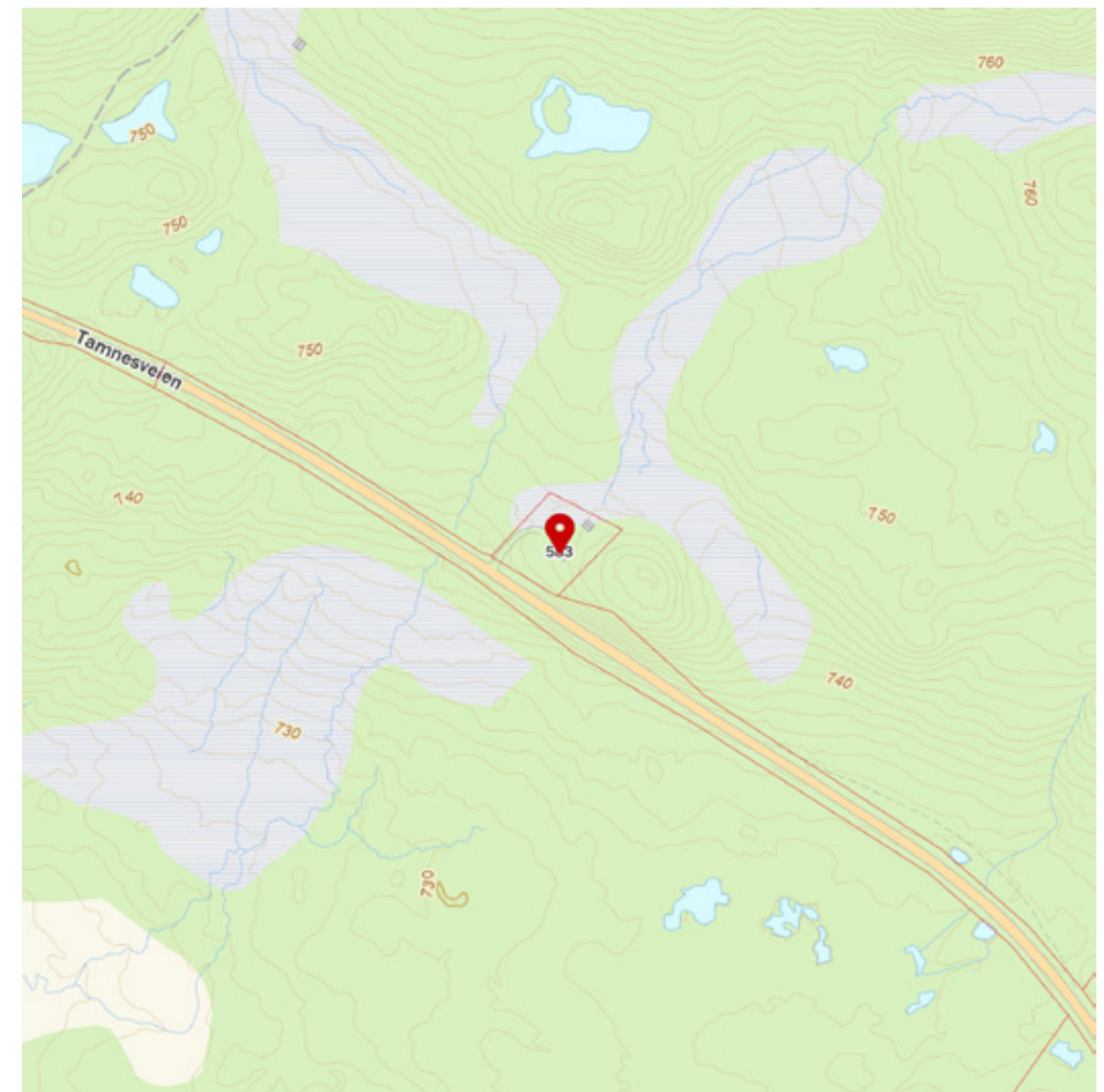
Brekken barnehage (0-5 år) 1 avdeling	9 min 🚶 8.4 km
------------------------------------------	-------------------

Dagligvare

Coop Marked Brekken Post i butikk, PostNord	8 min 🚶 8.1 km
------------------------------------------------	-------------------

Sport

Brekken stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball	8 min 🚶 8.3 km
Aursund balløkke Ballspill	16 min 🚶 17.3 km



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. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Meglerhuset Nylander AS avd. Røros kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

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. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Meglerhuset Nylander AS avd. Røros kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



Informasjon om boligen

Pris og økonomi

Prisantydning **940 000,-**

Totale kostnader

Kr. 940 000,- (prisantydning)
 Omkostninger:
 Kr. 23 500,- (2,5 % dokumentavgift av pris)
 Kr. 585,- (tinglysning av skjøte)
 Kr. 585,- (tinglysning av panteobligasjon)
 Kr. 12 500,- (Help Boligkjøperforsikring - valgfritt)

 Kr. 37 170,- (omkostninger totalt)
 Totalt = Kr. 977 170,- (prisantydning +
 omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Formuesverdi sekundær

Kr 135 718 år 2021

Formuesverdi kommentar

Oppgitt formuesverdi for fritidsbolig er normal fastsatt ved prosentfaktor ved førstegangs oppføring. Prosentfaktor er i dag på 30%, og beregningsgrunnlag er enten eiendommens kostpris inkludert grunn eller eiendommens markedsverdi. Ved senere år skal formuesverdien videreføres med en eventuell fastsatt oppjustering. En fritidseiendom er typisk hytter, sommerhus og leilighetskompleks bygget utelukkende for fritidsformål.

Kommunale avgifter

Kr 3 107 pr. år.

Kommunale avgifter info

Kommunale avgifter faktureres 4 ganger pr. år og beløpet kan avvike fra en termin til en annen. Fakturert beløp i 2021 er oppgitt til å være kr. 3 106,56,- fordelt på følgende poster:
 - Eiendomsskatt kr 946,-
 - Feiing kr 500,-
 - Renovasjon kr 1 660,-

Totalt beløp kommunale avgifter per år er estimert ut fra ovennevnte terminbeløp.

Andre utgifter

Andre utgifter knyttet til eiendommen kan være:

- Månedlige utgifter til utvidet TV-pakke, utvidet bredbåndshastighet og telefoni
- Månedlige utgifter til oppvarming/fjernvarme
- Strømabonnement
- Forsikring
- Brøyting

Disse kostnadene vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur samt andre forhold relatert til husstanden.



Adresse:	Tamnesveien 583
Matrikkel:	Gnr. 103, bnr. 19 i Røros kommune
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1973
Tomt:	1615.4 kvm eiet
Ansvarlig megler:	Yama Meskinyar
Oppdragsnummer:	13-0119/22
Selger:	Gunn Marit O. Strickert og Jan Henning Strickert

Kvaliteter

Beskrivelse

Eiendommen ligger på Tamneshalvøya i flott natur. Ønsker du å ha hytte i nærheten av Aursundsjøen og med muligheter for flotte fjellturer, sommer som vinter, da er dette plassen for deg. Fra eiendommen er det kort vei inn til Brekken hvor det på vinters tid er milevis med oppkjørte skispor. Her er det også butikk og bensinstasjon. Rett utenfor hytta har du flott turterreng, sopp-, bær- og multeterreng, og et yrende dyreliv.

Eiendommen inneholder:

Hytta: 2 soverom, vindfang, toalett, stue/kjøkken.

Uthuset: Bod/dusj, bod, vedskjul.

Eiendommen ligger på Tamneshalvøya ved Aursunden, ca 8,2 km fra Brekken sentrum med butikk og bensinstasjon. Ca. 30 km til Røros og 16 km til svenskegrensa

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Hagavika ved Aursunden, ca 2,2 km fra Brekken sentrum med butikk og bensinstasjon. Ca. 30 km til Røros med mange severdigheter, kulturtilbud, spennende butikker/brukskunstnere og kafeer. Ca. 25 km til store alpinanlegg med mange heiser i Sverige og ca. 42 km til Funesdalen.

Hagavika ligger der Tamneshalvøya begynner. Dette er et spesielt viktig fugle- og viltområde i Røros kommune. Flott turterreng med mange muligheter sommer og vinter, både for voksne og barn. Rett til å sette opp båtnaust og ha båt på Aursunden.

Bebyggelse

Eiendommen ligger i et område med utmark og noen fritidseiendommer.

Beskrivelse tomt

Tomtetype Eiet

Tomtestørrelse 1615.4kvm

Adkomst

Kjør RV 31 mot Brekken ca. 30 km fra Røros. Ta til venstre mot Tamneset, og følg skilting til Tamnesveien 583 som ligger på høyre side av Tamnesveien.

Innhold

Areal

P-rom:40 kvm
BRA:40 kvm

BESKRIVELSE PR. ETASJE:

Hytte
Primærrom: 2 soverom, vindfang, toalett, stue/kjøkken.

Uthus
Sekundærrom: Bod/dusj, bod, vedskjul.

BESKRIVELSE ROM (P-ROM/S-ROM):
Bruksareal (BRA) 1. etasje: 40m² .
Bruksareal (BRA) totalt: 40m² .

Primærareal (P-ROM) 1. etasje: 40m² .
Primærareal (P-ROM) totalt: 40m² .

Sekundærareal (S-ROM) 1. etasje: 0m² .
Sekundærareal (S-ROM) totalt: 0m² .

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:
Av øvrige bygg er det et uthus på 8 m² .

STANDARD FOR AREALOPPMÅLING

Arealoppmåling er foretatt av takstmann. Arealmålingene måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Da det ikke foreligger en spesifikk definisjon av hva som er primære rom (P- ROM) og sekundære rom (S-ROM), vil benevnelsen av enkelte rom fastsettes etter skjønn.

"Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no

Standard

OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT
Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.
Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 0
TG 1: 2
TG 2: 13
TG 3: 2
TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2, 3 og IU
Balkong, terrasse, platting:
Kombinasjon av alder og materiale på veranda tilsier at det kan være behov for tiltak. Rekkverket er lavere enn krav ved oppføringsåret. Det er ikke montert rekkverk på terrassen. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Dekket på terrassen er snødekt og er ikke kontrollert. TG 3 på grunn av mangel på rekkverk på terrasse. TG 2 settes for veranda på grunn av alder på materialer, samt lavt rekkverk.

Etasjeskille og gulv på grunn:
Påviste høydeavvik vurderes å komme av bevegelser/høydeforskjeller i grunn/fundamenter. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Det er etablert en overgang i gulv mellom stue-og kjøkkenavdeling. Denne knirker noe ved belastning. Det registreres en nedlimt trepropp i gulv ved kjøkkeninnredning. Denne er i ferd med å løsne og vil danne et hull i gulvet. TG 3 er satt på grunn av vesentlige høydeavvik. TG 2 settes for resterende forhold.

Drenering:
Manglende fuktsikring av grunnmurens utside i form av grunnmursplast kan gi økt fuktbelastning på grunnmur/drenering. Det måles et forhøyet fuktnivå i treverk i innvendig tak i kjeller, samt at det registreres tegn på kondensering på overflater. Dette tyder på manglende funksjon på drenering i kombinasjon med dårlig utlufting. Fall på terreng inn

Innhold

mot boligen fører til økt fuktbelastning på grunnmur/drenering. Fukten vurderes å ikke være kritisk fordi kjelleren er uinnredet. TG 3 er satt på grunn av terrengfall mot hytta. TG 2 for resterende forhold.

Grunnmur og fundament:

Det registreres enkelte skjevheter/høydeforskjeller i søyler/fundamenter, men det vurderes ingen fare for konstruksjonssikkerheten. TG 2 er satt på grunn av påviste forhold.

Krypkjeller, kjellerhull:

Kjelleren har for liten lufting og manglende fuktsperre på bakken, i kombinasjon med terrengfall mot grunnmur. Dette fører til høy luftfuktighet i kjelleren. Det måles et fuktinnhold over faregrensen for en skadeutvikling i kjelleren.

Vinduer og dører:

Innvendige vinduskarmer har kondensmerker. Det registreres stedvis slitte utvendige vinduskarmer og kittfalser (utvendig tetting mellom vindusramme og glass). Dør inn til 1 av soverommene tar i karm/terskel og har behov for justering. TG 2 på grunn av påviste forhold. TG 0 settes for ytterdøren.

Yttervegger:

Utvendig fasader fremstår uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inn driv av nedbør og kondensering.

Renner og nedløp:

TG 2 er satt på grunn av frostspreng i taknedløp.

Takkonstruksjon:

Svai/nedbøy i takflaten som i dette tilfellet er påregnelig, og ikke uvanlig på slike eldre konstruksjoner med denne typen fundamentering. Det er ikke påkrevd å gjøre tiltak. Det er er ikke tilstrekkelig anordning for lufting av takkonstruksjonen. TG 2 på grunn av påviste forhold.

Taktekking:

Taket er tekket med metallplater fra opprinnelig byggeår. Det registreres mangel på snøfangere. Full inspeksjon av taktekking er ikke foretatt på grunn av mye snø på befaringdagen. TG 2 er satt med bakgrunn i alder og mangel på snøfangere.

Ildsted, skorstein:

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved innvendig inspeksjon av pipa. Det er ikke oppsatt forskriftsmessig stige. Pipa er ikke kontrollert utvendig over tak. Avstand mellom sotluke og brennbart materiale på gulv er kort.

Kjøkken:

Det er innredning med laminat og fronter i malt, profilert utførelse fra 2020. Benkeplaten er med laminat og nedfelt oppvaskkum i kompositt. Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. TG 2 på grunn av at det ikke er etablert forsert avtrekk over kokesonen, da forskriften stiller krav om dette.

Ventilasjon:

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft) utover muligheten for åpning av vindu.

VVS:

Det registreres ingen symptom på lekkasjer ved visuell befaring. Anlegget er ikke funksjonstestet. Mer enn halvparten av forventet funksjonstid vurderes oppbrukt på vann- og avløpsrør. TG 2 er satt på grunn av alder.

Bod, dusj:

Med bakgrunn i manglende sluk og rommets manglende våtromsstandard er ikke kontrollpunkt for våtrom beskrevet. Det er foretatt fuktmåling med elektroder i treverk under dusjkabinettet, og det er ikke påvist indikasjon på fuktighet. TG 2 på grunn av dusjkabinett anvendt i rom uten tilfredsstillende tettesjikt og sluk.

ROMSPESIFIKK STANDARDBESKRIVELSE

Hytte
1. etasje
Soverom 1: Lakkert tregulv og beiset panel på

vegger. Beiset panel i himling. Styringspanel og batteripakke for solceller.

Soverom 2: Lakkert tregulv og beiset panel på vegger. Ubehandlet panel i himling.

Vindfang: Belegg på gulv og beiset panel på vegger. Beiset panel i himling.

Toalett: Belegg på gulv og beiset panel på vegger. Beiset panel i himling. Utstyrt med servantskap forbr toalett.

Stue/kjøkken: Lakkert tregulv og beiset panel på vegger. Beiset panel i himling. Vedovn. Opplegg for gasskomfyr og gasskjøleskap.

Uthus
1. etasje
Bod/dusj: Tregulv. Ukledde, samt panelte vegger. Panel i himling. Dusjkabinett.

Bod: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling.

Vedskjul: Tregulv. Ukledde overflater på vegger og innvendig tak.

Byggemåte

Hytte
Hytte oppført over åpen fundamentering med pilarer av betong over kjellerhull oppført med betongstein. Veggkonstruksjonen er med bindingsverk og er kledd utvendig med stående panel. Taket er med saltaksform og er tekket med metallplater. Det er trebjelkelag som gulv over grunnen, og vinduer er med koblede glass.

Uthus
Det er oppført et uthus på fundamenter av søyleblokk. Veggkonstruksjonen er med bindingsverk og er kledd utvendig med stående panel. Taket er med saltaksform og er tekket med metallplater. Det er trebjelkelag som gulv over grunnen, og vinduer er med enkle glass. Foran inngangsdørene er det etablert en platting.

Type takst/takstmann

Tilstandsrapport
Takst-Forum Trøndelag AS

Oppvarming

Vedfyring.

Energimerke

Bokstav: F Farge: Oransje
Komplett attest følger vedlagt.

Offentlig informasjon

Vei vann og avløp

Adkomst direkte fra kommunal vei med privat stikkvei.
Ikke innlagt vann og kloakk.

Regulering

Eiendommen er regulert av Kommuneplanens arealdel 2019-2029. Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id: 201801

Navn: Kommuneplanens arealdel 2019-2029

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 27.05.2021

Bestemmelser: - <https://www.arealplaner.no/5025/dokumenter/5207/Planbestemmelser-vedlegg-til-sluttbehandling.pdf>

Delarealer: Delareal 1 615 m

Arealbruk

LNRF: areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende Områdenavn: L

Kjøper er kjent med at området er regulert av Kommuneplanens arealdel 2019-2029 og omfattes av kommunens LNF-område (Landbruk, Natur og Friluftsområde). Dette innebærer at det hviler strenge restriksjoner på eiendommen vedrørende bygging, rivning m.m. Kjøper må selv ta kontakt med kommunen for å få godkjenning for eventuelle planer ved eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Hytta er byggemeldt, men det finnes ikke noen ferdigattest.

Adgang til utleie

Fritidseiendommen kan i sin helhet leies ut til fritidsformål.

Det gjøres oppmerksom på gjeldende skatteregler for utleie av fritidseiendom.

Tinglyste rettigheter

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

5025/103/19:

29.10.1993 - Dokumentnr: 4652 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:5025 Gnr:103 Bnr:6

Avtalerettslige forhold

Salgsoppgave godkjent

26.01.2023

Forbehold om innhold

Det tas forbehold om trykkfeil i salgsoppgaven. Salgsoppgaven er ufullstendig uten alle vedlegg.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Angi ønske i budskjema.

Undersøkelsesplikt

Kjøperen kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han ble kjent med eller burde blitt kjent med ved besiktigelsen. Det samme gjelder andre forhold kjøper kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Har kjøperen før avtalen ble inngått undersøkt eiendommen eller uten rimelig grunn latt være å følge en oppfordring fra selgeren om å undersøke eiendommen, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dette gjelder likevel ikke dersom selgeren har handlet grovt uaktsomt eller forøvrig uærlig eller i strid med god tro. Når det skal vurderes om det foreligger mangler ved en eiendom, må det også tas hensyn til eiendommens alder og generelle tilstand. Åpenbare eller synlige feil og mangler ved boligen behøver ikke å være beskrevet i salgsoppgave eller dennes vedlegg.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Selgers eventuelle mangelsansvar og kjøpers undersøkelsesplikt reguleres av bestemmelsene i avhendingsloven kapittel 3.

Dersom avtale om salg (aksept av bud) inngås i forbrukerforhold*: For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningssakkyndig,

egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan

kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

* Med forbrukerforhold menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Dersom avtale om salg (aksept av bud) inngås av kjøper som ikke anses som forbruker selges eiendommen «som den er»: Eiendommen overdras slik den fremstår ved besiktigelse. Selger fraskriver seg ansvar ut over det som følger av avhendingsloven § 3-9, dog slik at forhold dekket av avhendingslovens § 3-9, andre punktum ikke kan utgjøre en mangel. § 3-9 fravikes videre slik at forsømte opplysninger fra selgers side bare skal ansees som mangel dersom disse er vesentlige for kjøper og er dokumentert kjent av selger. Videre kan ikke kjøper gjøre gjeldende som mangel forhold etter avhendingslovens § 3-8 (1), andre setning hvor opplysningene er gitt av andre enn selger. Avhendingslovens § 4-19, andre ledd fravikes slik at reklamasjon senest kan skje 1 år etter overtagelse av eiendommen.

Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne med fagmann før bud inngis. Se også teknisk beskrivelse av boligen, som framkommer i takst/ tilstandsrapport/ boligsalgsrapport. Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i budet.

Informasjonen ovenfor om kjøpers

undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Ved spørsmål, kontakt megler for mer informasjon.

I alle tilfeller forutsettes det, med mindre annet er avtalt, at hjemmel overføres til kjøper ved overtakelse.

Informasjon vedr. lovendring finnes også her: <https://nylander.no/informasjon-til-vare-kunder-vdr-lovendring-2022/>

Budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeidlerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeidlerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmeidler § 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 leggs inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.2. Alle bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også bud forhøyelser og motbud aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud med 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 informasjon 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; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. 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 for bruker) skal ikke megleren 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 vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor 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 med fører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner.

Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter. Selger har utarbeidet et egenerklærings skjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Betalingsbetingelser

Hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal være kreditert meglers klientkonto og skriftlig melding fra kjøpers bank må foreligge innen 2 virkedager før overtakelse.

Kjøpesum regnes ikke som betalt av kjøper før kjøpers panterett er mottatt av oppgjør i korrekt utfylt, undertegnet og bevitnet stand.

Valuteringsdato legges til grunn for all renteberegning mellom partene.

Ved forsinket betaling av hele eller deler av kjøpesummen og omkostninger, kan selger kreve lovens forsinkelsesrente av den til enhver tid ubetalte del av kjøpesummen fra avtalt tidspunkt for overtakelse og frem til full innbetaling faktisk finner sted. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Hvitvasking

Kjøper og selger er forpliktet til å bidra til at eiendomsmegler kan gjennomføre tilfredsstillende kundekontroll i henhold til hvitvaskingsregelverket og må derfor bl.a. fremlegge gyldig legitimasjon, erklæring om sivilstatus vedr. PEP, (politisk eksponert person) samt oppgi evt. egenkapitalens opphav i forbindelse med utfylling av oppgjørsskjema.

Dersom eiendomsmegler ikke får utført slik kontroll plikter eiendomsmegler å avstå fra å gjennomføre oppdraget/handelen. Eiendomsmeglingsforetaket fraskriver oss ansvar for eventuelle økonomiske krav som følge av ovennevnte forhold.

Personvern

Ditt personvern er viktig for Meglerhuset Nylander AS og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Meglerhuset Nylander AS skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven.

Personvernerklæringen gir utfyllende opplysninger om hvilke personopplysninger som samles inn, hvordan opplysningene samles inn og hvilke rettigheter du har dersom personopplysninger om deg er registrert hos oss. Se mer på: https://nylander.no/personvernerklaering-for-meglerhuset-nylander-as/

Vedlegg

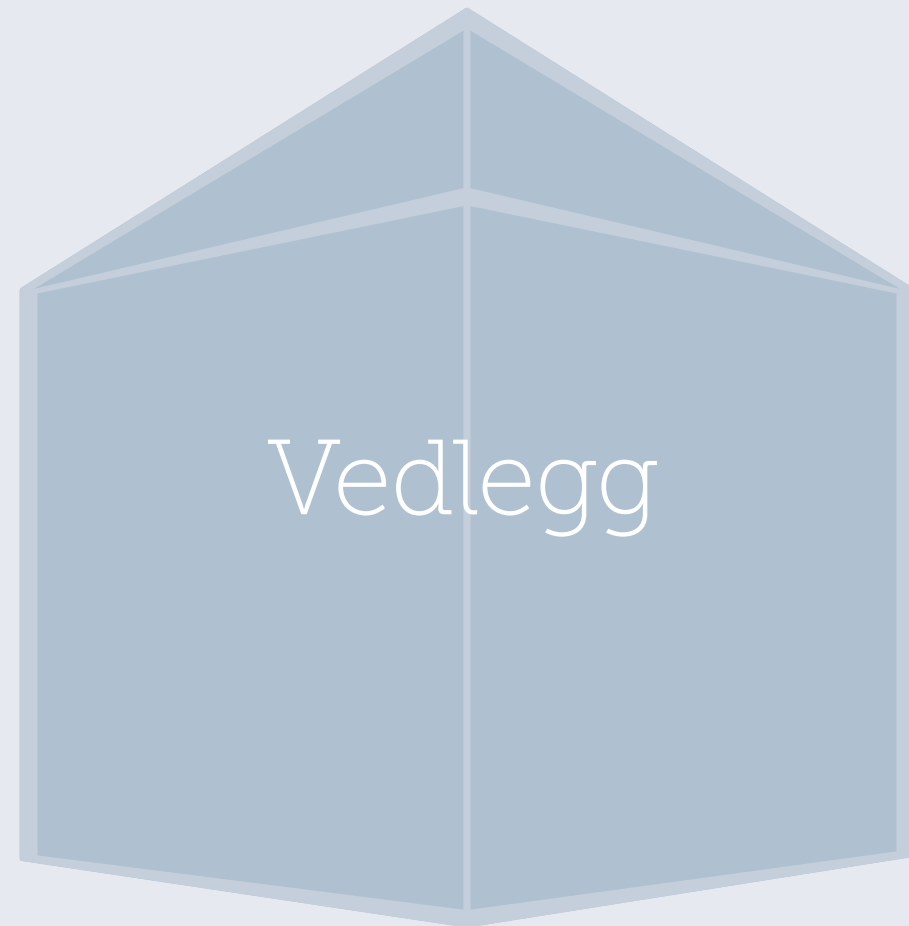
Vedlegg i salgsoppgave anses som en del av salgsoppgaven og må leses i sammenheng med den informasjon som framgår av denne.

Tilstandsrapport med arealberegning
Selgers egenerklæring
Energiattest
Planskisser
Målebrev/skylddeling
Regulering og situasjonskart
Byggetegninger
Midlertidig brukstillatelse/ferdig attest

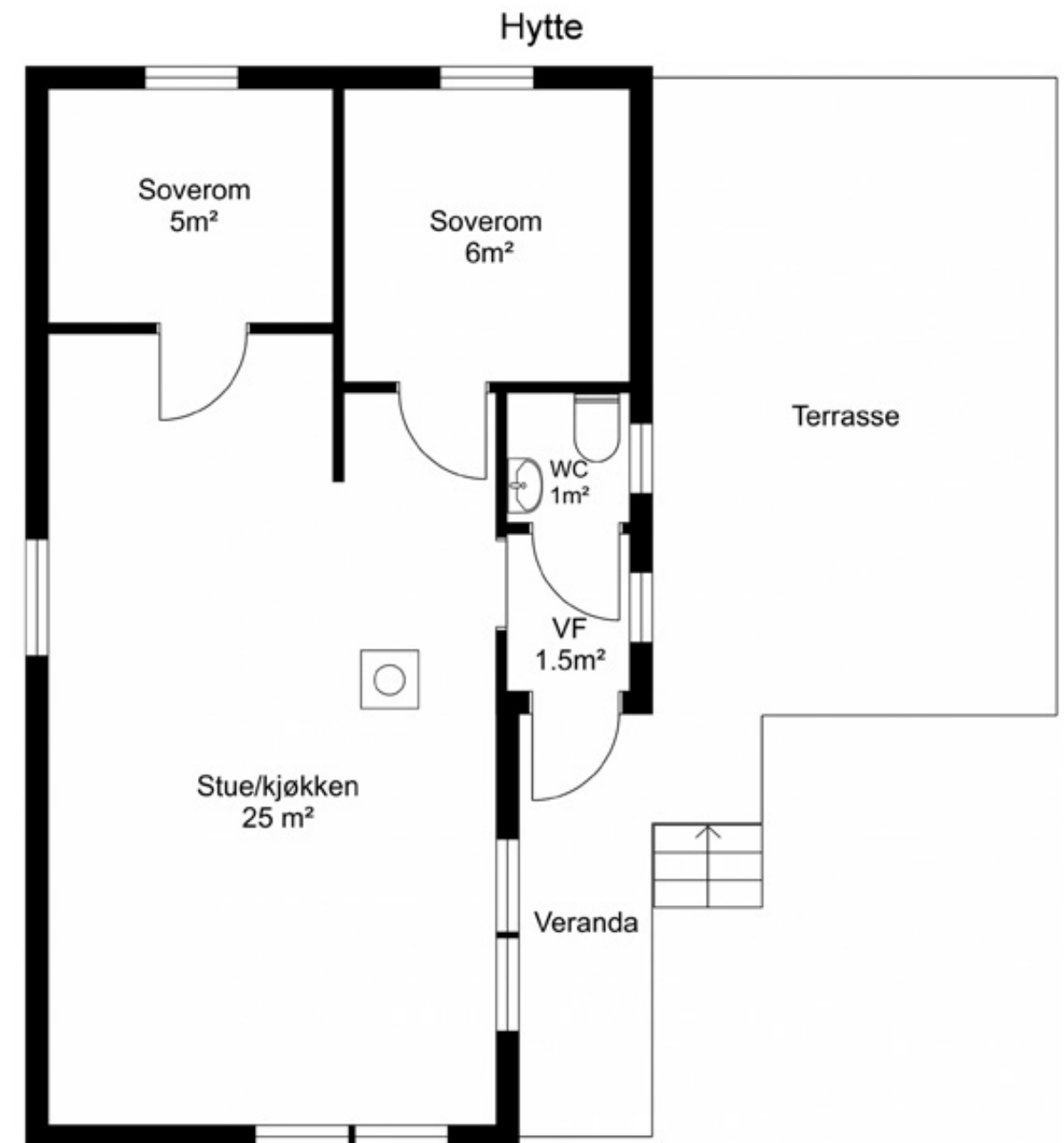
Tinglyst erklæring vedr. X

Innbo og løsøre

Som grunnlag for handelen legges løsørelisten fra NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningen - gjeldende fra 1. januar 2020. Avvik fra dette vil stå spesifisert i salgsoppgaven.



7370 Brekkebygd - Tamnesveien 583

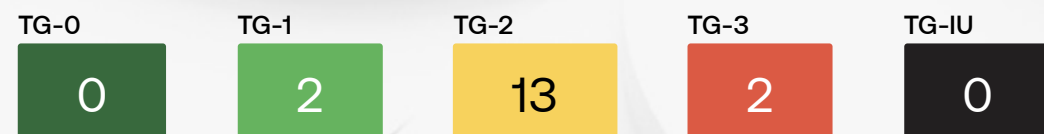


Tamnesveien 583 7370 BREKKEBYGD

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Hytte
Byggeår: 1973
Areal (BRA): 40 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, radon, 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 takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens 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 etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen 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 takstmannen 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/1119>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Balkong, terrasse, platting

Totalvurdering

Kombinasjon av alder og materiale på veranda tilsier at det kan være behov for tiltak. Rekkverket er lavere enn krav ved oppføringsåret. Det er ikke montert rekkverk på terrassen. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Dekket på terrassen er snødekt og er ikke kontrollert. TG 3 på grunn av mangel på rekkverk på terrasse. TG 2 settes for veranda på grunn av alder på materialer, samt lavt rekkverk.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Angitt kostnad er kun et grovt overslag for materialer og montering av rekkverk. Om nøyaktig pris ønskes må det innhentes tilbud fra materialforhandlere eller en eventuell utførende håndverker, og det kan ikke utelukkes at avvik kan forekomme.

Anbefalte tiltak

Rekkverk må monteres på terrassen. Det anbefales forhøyning av rekkverk på verandaen.

Etasjeskille og gulv på grunn

Totalvurdering

Påviste høydeavvik vurderes å komme av bevegelser/høydeforskjeller i grunn/fundamenter. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Det er etablert en overgang i gulv mellom stue- og kjøkkenavdeling. Denne knirker noe ved belastning. Det registreres en nedlimt trepropp i gulv ved kjøkkeninnredning. Denne er i ferd med å løsne og vil danne et hull i gulvet. TG 3 er satt på grunn av vesentlige høydeavvik. TG 2 settes for resterende forhold.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Anbefalte tiltak

Det bør foretas en oppretting av fundamenter. Tiltaket vurderes ikke som et umiddelbart behov. Proppen i gulvet bør utbedres.

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Totalvurdering

Manglende fuksikring av grunnmurens utside i form av grunnmursplast kan gi økt fuktbelastning på grunnmur/drenering. Det måles et forhøyet fuktnivå i treverk i innvendig tak i kjeller, samt at det registreres tegn på kondensering på overflater. Dette tyder på manglende funksjon på drenering i kombinasjon med dårlig utlufting. Fall på terreng inn mot boligen fører til økt fuktbelastning på grunnmur/drenering. Fukten vurderes å ikke være kritisk fordi kjelleren er uinnredet. TG 3 er satt på grunn av terrengfall mot hytta. TG 2 for resterende forhold.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere terrengfall fra kjelleren, men det anses ikke som et umiddelbart tiltak. Bedre ventilering av kjelleren anbefales.

<h2>Grunnmur og fundament</h2>	<p>Totalvurdering</p> <p>Det registreres enkelte skjevheter/høydeforskjeller i søyler/fundamenter, men det vurderes ingen fare for konstruksjonssikkerheten.</p> <p>TG 2 er satt på grunn av påviste forhold.</p> <p>Anbefalte tiltak</p> <p>Det anbefales oppretting av skjeve fundamenter.</p>
<h2>Krypkjeller: Kjellerhull</h2>	<p>Totalvurdering</p> <p>Kjelleren har for liten lufting og manglende fuktsperre på bakken, i kombinasjon med terrengfall mot grunnmur. Dette fører til høy luftfuktighet i kjelleren. Det måles et fuktinnhold over faregrensen for en skadeutvikling i kjelleren.</p> <p>Anbefalte tiltak</p> <p>Bedre ventilering og plast på bakken anbefales.</p>
<h2>Vinduer og dører</h2>	<p>Totalvurdering</p> <p>Innvendige vinduskarmer har kondensmerker. Det registreres stedvis slitte utvendige vinduskarmer og kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass).</p> <p>Dør inn til 1 av soverommene tar i karm/terskel og har behov for justering.</p> <p>TG 2 på grunn av påviste forhold.</p> <p>TG 0 settes for ytterdøren.</p> <p>Anbefalte tiltak</p> <p>Overflatebehandlinger må påregnes. Justering av dør inn til soverom anbefales.</p>
<h2>Yttervegger</h2>	<p>Totalvurdering</p> <p>Utvendig fasader fremstår uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.</p> <p>Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inn driv av nedbør og kondensering.</p> <p>Anbefalte tiltak</p> <p>Det anbefales tiltak for å bedre lufting av kledningen, men det bemerkes at det ikke er symptomer på problemer per dags dato.</p>
<h2>Renner og nedløp</h2>	<p>Totalvurdering</p> <p>TG 2 er satt på grunn av frostspreng i taknedløp.</p> <p>Anbefalte tiltak</p> <p>Det kan vurderes å skifte ut frostsprengte nedløp, men erfaringsmessig sett vil også nye nedløp bli frostsprengte etter flere kalde vintre i dette området.</p>
<h2>Takkonstruksjon</h2>	<p>Totalvurdering</p> <p>Svai/nedbøy i takflaten som i dette tilfellet er påregnelig, og ikke uvanlig på slike eldre konstruksjoner med denne typen fundamentering. Det er ikke påkrevd å gjøre tiltak.</p> <p>Det er er ikke tilstrekkelig anordning for lufting av takkonstruksjonen.</p>

<h2>Taktekking</h2>	<p>TG 2 på grunn av påviste forhold.</p> <p>Anbefalte tiltak</p> <p>Bedre lufting av takkonstruksjonen bør etableres for å redusere risikoen for fuktskader.</p>
<h2>Ildsted/Skorstein</h2>	<p>Totalvurdering</p> <p>Taket er tekket med metallplater fra opprinnelig byggeår.</p> <p>Det registreres mangel på snøfangere. Full inspeksjon av taktekking er ikke foretatt på grunn av mye snø på befaringsdagen.</p> <p>TG 2 er satt med bakgrunn i alder og mangel på snøfangere.</p> <p>Anbefalte tiltak</p> <p>Snøfangere må etableres for god personsikkerhet. For å avdekke faktisk tilstand må det foretas ny kontroll av taktekking når forholdene ligger til rette.</p>
<h2>Kjøkken</h2>	<p>Totalvurdering</p> <p>Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved innvendig inspeksjon av pipa. Det er ikke oppsatt forskriftsmessig stige. Pipa er ikke kontrollert utvendig over tak.</p> <p>Avstand mellom sotluke og brennbart materiale på gulv er kort.</p> <p>Anbefalte tiltak</p> <p>Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipe/ildsteder utført av brann- og feiervesen.</p>
<h2>Ventilasjon</h2>	<p>Totalvurdering</p> <p>Det er innredning med laminat og fronter i malt, profilert utførelse fra 2020. Benkeplaten er med laminat og nedfelt oppvaskkum i kompositt.</p> <p>Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.</p> <p>TG 2 på grunn av at det ikke er etablert forsert avtrekk over kokesonen, da forskriften stiller krav om dette.</p> <p>Anbefalte tiltak</p> <p>Det kan vurderes etablering av forsert avtrekk, men det vurderes at løsning for ventilasjon er tilfredsstillende med dagens bruk av kjøkkenet.</p>
<h2>Øvrig: VVS</h2>	<p>Totalvurdering</p> <p>Det registreres ingen symptom på lekkasjer ved visuell befaring. Anlegget er ikke funksjonstestet.</p> <p>Mer enn halvparten av forventet funksjonstid vurderes oppbrukt på vann- og avløpsrør.</p> <p>TG 2 er satt på grunn av alder.</p> <p>Anbefalte tiltak</p> <p>Det anbefales jevnlig kontroll av rør med tanke på frost, da hytta ikke er helårsfyrt.</p>

Øvrig: Bod/dusj (Ikke våtrom)

Totalvurdering

Med bakgrunn i manglende sluk og rommets manglende våtromsstandard er ikke kontrollpunkt for våtrom beskrevet. Det er foretatt fuktmåling med elektroder i treverk under dusjkabinettet, og det er ikke påvist indikasjon på fuktighet.

TG 2 på grunn av dusjkabinett anvendt i rom uten tilfredsstillende tettesjikt og sluk.

Anbefalte tiltak

Det anbefales forsiktig bruk, samt jevnlig kontroll av avløpsrør med tanke på tetthet, slik at det ikke blir belastning av fritt vann på tregulvet. Lekkasjevann vil kunne trenge inn i gulvkonstruksjonen.

Vær oppmerksom på!

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

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

Det bemerkes at utstedelse av brukstillatelse ikke var vanlig praksis ved byggeår.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.1.2023

Rapportdato
17.1.2023

Hjemmelshavere

Navn: Gunn Marit Olsvik Strickert
Navn: Jan Henning Strickert

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av takstmann? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Snorre Kolstad Telefon: 48033863
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS Dato: 17.1.2023
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal Epost: sk@tft.no



Om bygningssakkyndig:

Uavhengig takstmann / Byggmester

Egne premisser:

Grunnet snø på takteking og terrasse ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

Informasjon om boligen

Adresse: Tamnesveien 583, 7370 Brekkebygd
Kommunenr: 5025 Gårdsnr: 103 Bruksnr: 19 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1973 - Tatt i bruk. Kilde: Matrikkel.
Bolitgtype: Hytte

Generell beskrivelse av boligen:

Hytte oppført over åpen fundamentering med pilarer av betong over kjeller oppført med betongstein. Veggkonstruksjonen er med bindingsverk og er kledd utvendig med stående panel. Taket er med saltaksform og er tekket med metallplater. Det er trebjelkelag som gulv over grunnen, og vinduer er med koblede glass.

5. Arealinformasjon

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Hytte	40	40	0	Stue/kjøkken, 2 soverom, toalett, vindfang.	
Totalt	40	40	0		

Øvrige arealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Uthus	8	0	8		Bod/dusj, bod, vedskjul.

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Totalt	8	0	8		

Kommentar til arealberegning

Bod/dusj i uthus er definert som S-rom da rommets hovedformål fremstår som lagerplass.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

TG-2

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Bygningen er i hovedsak oppført med åpen fundamentering på pilarer. I tillegg til dette er det en liten kjeller under kjøkkenet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Det er ikke etablert drenering.	
Mangler grunnmursplast/topplst på grunnmur?	Ikke relevant/ikke vanlig på oppføringstidspunktet
Med bakgrunn i byggeåret og bruk av kjelleren er det ikke etablert grunnmursplast.	
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon, symtom på funksjonssvikt?	Ja
Det observeres ingen fuktskader/råte i kjelleren, men i treverk måles det et fuktinnhold over faregrensen for en skadeutvikling.	
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Det er tydelig fall inn mot grunnmur.	
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Det er ikke fall på terreng rundt boligen, og dette sammen med taknedløp avsluttet over bakken medfører til stor fuktbelastning på kjeller.	
Totalvurdering	
Manglende fuktsikring av grunnmurens utside i form av grunnmursplast kan gi økt fuktbelastning på grunnmur/drenering. Det måles et forhøyet fuktnivå i treverk i innvendig tak i kjeller, samt at det registreres tegn på kondensering på overflater. Dette tyder på manglende funksjon på drenering i kombinasjon med dårlig utlufting. Fall på terreng inn mot boligen fører til økt fuktbelastning på grunnmur/drenering. Fukten vurderes å ikke være kritisk fordi kjelleren er uinnredet. TG 3 er satt på grunn av terrengfall mot hytta. TG 2 for resterende forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det anbefales å etablere terrengfall fra kjelleren, men det anses ikke som et umiddelbart tiltak. Bedre ventilering av kjelleren anbefales.	

6.2 Grunnmur og fundament

TG-2

Type Fundament/Grunnmur	Søyler/pilarer (åpen fundamentering), Grunnmur m/kjeller
Bygningen er i hovedsak oppført med åpen fundamentering på pilarer av betong. I tillegg er det en liten kjeller oppført med betongstein under kjøkkenet.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av leirholdige masser
Grunnforholdene er med morenegrunn ifølge NGUs løsmassekart.	
Type grunnmur i kjeller	Betongstein
Kjellerhullet er oppført med grunnmur av stablet betongstein.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Synlig grunnmur fremstår uten riss/sprekker.	
Totalvurdering	
Det registreres enkelte skjevheter/høydeforskjeller i søyler/fundamenter, men det vurderes ingen fare for konstruksjonssikkerheten. TG 2 er satt på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det anbefales oppretting av skjeve fundamenter.	

6.3 Kryp kjeller: Kjellerhull

TG-2

Beskrivelse	
Det er etablert et kjellerhull under kjøkken hvor vann og avløp for sommervann kommer inn.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Det er lagt isolasjonsplater ned mot grunnen. Det observeres ingen fuktsikring.	
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Ja
Det registreres fall på terreng inn mot grunnmuren slik at fuktbelastningen på kjellermuren blir stor. Ved fuktmåling i treverk i innvendig tak ble det registrert et fuktnivå over faregrensen for en skadeutvikling.	
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Ja
Det er 1 ventil i kjellerhullet, men denne er tettet med isopor på befaringsdagen, og det er ikke etablert noen lufting over tak for god luft sirkulasjon. Det er stedvis ising på grunn av kondensering på overflater. Dette er et symptom på dårlig utlufting i kombinasjon med enkelte luftlekkasjer/kuldebroer.	
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Ved stikktakninger i bjelkelaget i kjeller måles et fuktinnhold på 21 vektprosent. Målingen viser høyt fuktinnhold med fare for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.	
Totalvurdering	
Kjelleren har for liten lufting og manglende fuktsperre på bakken, i kombinasjon med terrengfall mot grunnmur. Dette fører til høy luftfuktighet i kjelleren. Det måles et fuktinnhold over faregrensen for en skadeutvikling i kjelleren.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Bedre ventilering og plast på bakken anbefales.	

6.4 Støttemur

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

6.5 Rom under terreng

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

6.6 Balkong, terrasse, platting

TG-3

Type	Terrasse, Balkong
Ved inngangsdør er det etablert en veranda med bjelkelag og dekke i antatt impregneret trevirke. Den er utkraget fra vegglivet over lecafundamenter. Rekkverk er med stående, profilerte bord. Det er etablert en terrasse med bjelkelag og dekke i impregneret trevirke over betongfundamenter, samt med innfesting på vegglivet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble etablert ny terrasse i 2020.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Det registreres ikke vesentlige avvik. Dekket på terrassen var nedsnødd på befaringsdagen og er derfor ikke kontrollert.	

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Det etablerte rekkverket på verandaen tilfredsstiller ikke høydekrav ved oppføringsåret (90 cm). Terrassen mangler rekkverk.	
Totalvurdering	
Kombinasjon av alder og materiale på veranda tilsier at det kan være behov for tiltak. Rekkverket er lavere enn krav ved oppføringsåret. Det er ikke montert rekkverk på terrassen. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Dekket på terrassen er snødekt og er ikke kontrollert. TG 3 på grunn av mangel på rekkverk på terrasse. TG 2 settes for veranda på grunn av alder på materialer, samt lavt rekkverk.	
Utbedringskostnader	Under 10 000
Angitt kostnad er kun et grovt overslag for materialer og montering av rekkverk. Om nøyaktig pris ønskes må det innhentes tilbud fra materialforhandlere eller en eventuell utførende håndverker, og det kan ikke utelukkes at avvik kan forekomme.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Rekkverk må monteres på terrassen. Det anbefales forhøyning av rekkverk på verandaen.	

6.7 Vinduer og dører

TG-2

Beskrivelse	
Utvendig malte trevinduer med koblet glass. Ytterdør i malt utførelse. Innvendige speildører i tre med beiset utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ytterdøren ble byttet i 2020.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Innvendige vinduskarmen har kondensmerker. Det registreres stedvis slitte utvendige vinduskarmen og kittfalsen (utvendig tetting mellom vindusramme og glass).	

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Dør inn til 1 av soverommene tar i karm/terskel og har behov for justering.	
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Totalvurdering	
Innvendige vinduskarmen har kondensmerker. Det registreres stedvis slitte utvendige vinduskarmen og kittfalsen (utvendig tetting mellom vindusramme og glass). Dør inn til 1 av soverommene tar i karm/terskel og har behov for justering. TG 2 på grunn av påviste forhold. TG 0 settes for ytterdøren.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Overflatebehandlinger må påregnes. Justering av dør inn til soverom anbefales.	

6.8 Yttervegger

TG-2

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fasadene ble overflatebehandlet i 2021.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.	
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Totalvurdering	
Utvendig fasader fremstår uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inn driv av nedbør og kondensering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det anbefales tiltak for å bedre lufting av kledningen, men det bemerkes at det ikke er symptomer på problemer per dags dato.	

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.10 Renner og nedløp

TG-2

Type Metall

Takrenner og nedløp er utført i lakkert metall.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Takrenner og nedløp er opplyst å være byttet en gang mellom 2010-2017.

Er det synlige skader på renner/nedløp? Ja

Det er deformasjoner på grunn av frostspreng i 1 av taknedløpene.

Totalvurdering

TG 2 er satt på grunn av frostspreng i taknedløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Det kan vurderes å skifte ut frostsprengte nedløp, men erfaringsmessig sett vil også nye nedløp bli frostsprengte etter flere kalde vintre i dette området.

6.11 Takkonstruksjon

TG-2

Takkonstruksjon Saltak

Taket er med saltaksform. Konstruksjonen er oppført med sperretak.

Inspisert fra Fra bakken, Annet

Konstruksjonen er inspisert fra bakkenivå og innvendig i hytta.

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonsvikt i takflaten? Ja

Det registreres sig i takkonstruksjonen mot veien. Forholdet antas å komme av høydeforskjeller i fundamenter under hytta.

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet? Ja

Det er etablert luftespalter ved raft mellom taktekking og veggkonstruksjon, men denne er stedvis tettet.

Totalvurdering

Svai/nedbøy i takflaten som i dette tilfellet er påregnelig, og ikke uvanlig på slike eldre konstruksjoner med denne typen fundamentering. Det er ikke påkrevd å gjøre tiltak. Det er ikke tilstrekkelig anordning for lufting av takkonstruksjonen. TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Bedre lufting av takkonstruksjonen bør etableres for å redusere risikoen for fuktskader.

6.12 Taktekking

TG-2

Tilgjengelighet Ikke tilgjengelig

Totalvurdering

Taket er tekket med metallplater fra opprinnelig byggeår. Det registreres mangel på snøfangere. Full inspeksjon av taktekking er ikke foretatt på grunn av mye snø på befaringsdagen. TG 2 er satt med bakgrunn i alder og mangel på snøfangere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Snøfangere må etableres for god personsikkerhet. For å avdekke faktisk tilstand må det foretas ny kontroll av taktekking når forholdene ligger til rette.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

Type Trebjelkelag

Det er trebjelkelag som gulv over grunnen.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? Ja

Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 50 mm. over hele rommet og ca. 30 mm. over 2 meter.
Ved enkel nivellering av vindfang registreres det et høydeavvik på ca. 14 mm. over hele rommet (1,2 meter).

Totalvurdering

Påviste høydeavvik vurderes å komme av bevegelser/høydeforskjeller i grunn/fundamenter. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Det er etablert en overgang i gulv mellom stue- og kjøkkenavdeling. Denne knirker noe ved belastning. Det registreres en nedlimt trepropp i gulv ved kjøkkeninnredning. Denne er i ferd med å løsne og vil danne et hull i gulvet. TG 3 er satt på grunn av vesentlige høydeavvik. TG 2 settes for resterende forhold.

Utbedringskostnader Ingen umiddelbar kostnad

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det bør foretas en oppretting av fundamenter. Tiltaket vurderes ikke som et umiddelbart behov. Proppen i gulvet bør utbedres.	

6.14 Ildsted/Skorstein

TG-2

Type pipe	Element
Elementpipe med etablert sotluke på stue/kjøkken.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Ny vedovn ble montert i 2020.	
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?	Ja
Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbar materiale på gulv. Avstandskravet er minimum 30 cm.	
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Det er mye snø og stige til taket er ikke forskriftsmessig oppsatt. Pipa er derfor ikke kontrollert utvendig over tak.	
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Totalvurdering	
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved innvendig inspeksjon av pipa. Det er ikke oppsatt forskriftsmessig stige. Pipa er ikke kontrollert utvendig over tak. Avstand mellom sotluke og brennbar materiale på gulv er kort.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipe/ildsteder utført av brann- og feiervesen.	

6.15 Kjøkken

TG-2

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
----------------------------------------------------------------	-----

Type avtrekk	Naturlig
Det er ikke etablert forsert avtrekk. Utlufting foregår ved åpning av vinduer/dører.	

Totalvurdering	
Det er innredning med laminat og fronter i malt, profilert utførelse fra 2020. Benkeplaten er med laminat og nedfelt oppvaskkum i kompositt. Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. TG 2 på grunn av at det ikke er etablert forsert avtrekk over kokesonen, da forskriften stiller krav om dette.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det kan vurderes etablering av forsert avtrekk, men det vurderes at løsning for ventilasjon er tilfredsstillende med dagens bruk av kjøkkenet.	

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Kjøkkenet er inntegnet som et eget rom med skillevegger mot stue og inntegnet gang på byggetegning. Veggene er stedvis fjernet, og det er i dag en åpen løsning mellom stue og kjøkken. Dette er ikke et søknadspiktig tiltak. Det bemerkes at byggetegningen er speilvendt i forhold til hvordan hytta er bygd.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Toalettrom

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

6.18 Trapp

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

6.19 Avløpsrør

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

6.20 Elektrisk

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Vannledninger

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Ventilasjon

TG-2

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Totalvurdering

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft) utover muligheten for åpning av vindu.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

6.26 Våtrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Øvrig: Toalettrom

TG-1

Beskrivelse

Det er etablert toalettrom med forbrenningstolett. Lufing er etablert ut gjennom vegg, og opp over tak.

Totalvurdering

Det registreres ingen forhold med behov for tiltak.

6.28 Øvrig: Elektrisk (solcelleanlegg)

TG-1

Beskrivelse

Det er etablert elektrisk anlegg tilkoblet solcellepanel. Styringspanel og batteripakke er plassert på soverom.

Totalvurdering

Anlegget fremstår uten vesentlig avvik.

6.29 Øvrig: VVS

TG-2

Beskrivelse

Vann og avløpsrør for sommervann er etablert.

Totalvurdering

Det registreres ingen symptom på lekkasjer ved visuell befaring. Anlegget er ikke funksjonstestet. Mer enn halvparten av forventet funksjonstid vurderes oppbrukt på vann- og avløpsrør. TG 2 er satt på grunn av alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Det anbefales jevnlig kontroll av rør med tanke på frost, da hytta ikke er helårsfyrt.

6.30 Øvrig: Bod/dusj (Ikke våtrom)

TG-2

Beskrivelse

1 av rommene i uthuset er innredet med dusjkabinett med avløp ført direkte gjennom gulv og ut på terreng. Det er ikke tilkoblet vann i rommet, og dusjing antas å foregå med manuell eller batteridrevet pumpe.

Totalvurdering

Med bakgrunn i manglende sluk og rommets manglende våtromsstandard er ikke kontrollpunkt for våtrom beskrevet. Det er foretatt fuktmåling med elektroder i treverk under dusjkabinettet, og det er ikke påvist indikasjon på fuktighet. TG 2 på grunn av dusjkabinett anvendt i rom uten tilfredsstillende tettesjikt og sluk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Det anbefales forsiktig bruk, samt jevnlig kontroll av avløpsrør med tanke på tetthet, slik at det ikke blir belastning av fritt vann på tregulvet. Lekkasjevann vil kunne trenge inn i gulvkonstruksjonen.

6.31 Øvrig: Uthus

Beskrivelse

Det er oppført et uthus på fundamenter av søyleblokk. Veggkonstruksjonen er med bindingsverk og er kledd utvendig med stående panel. Taket er med saltaksform og er tekket med metallplater. Det er trebjelkelag som gulv over grunnen, og vinduer er med enkle glass. Foran inngangsdørene er det etablert en platting.

Bygningen er ikke videre tilstandsvurdert.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Meglerhuset Nylander AS avd. Røros	
Oppdragsnr.	
13-0119/22	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jan Henning Strickert	Gunn Marit Strickert
Gateadresse	
Tammesveien 583	
Poststed	Postnr
BREKKEBYGD	7370
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2019
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	If
Polise/avtalenr.	1830147

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JHS, GMS

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja

Document reference: 13-0119/22

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Document reference: 13-0119/22

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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


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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 13-0119/22

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Henning Strickert	81898487557d11cc035f8d8 b09896ad2c8ea1fce	15.12.2022 16:53:00 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gunn Marit Strickert	5155f9baa7fb99f86eb899c 0b46826d7ce709317	15.12.2022 16:51:54 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

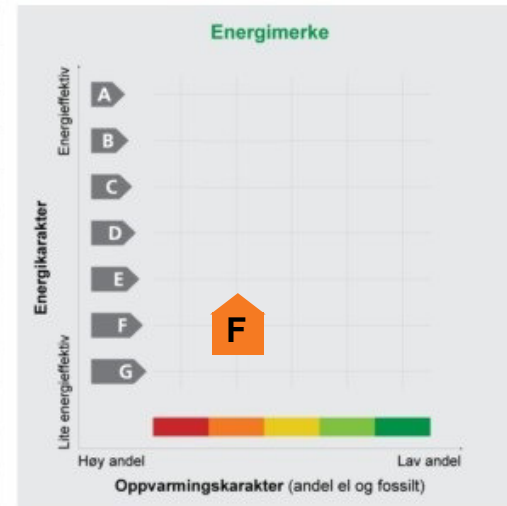
Document reference: 13-0119/22

- 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>

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Tamnesveien 583
Postnr	7370
Sted	BREKKEBYGD
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	103
Bnr.	19
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	184200740
Bolignr.	H0101
Merkenr.	60ba6867-170f-427a-b5c2-0a767d05721a
Dato.	16.01.2023
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 1,325 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:

0 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1,000 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Tiltak utendørs**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

- **Vask med fulle maskiner**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**

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 inneklima 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.

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår:	1973
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	40
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Ved
Ventilasjon:	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tammesveien 583
Postnr/Sted: 7370 BREKKEBYGD
Bolignr: H0101
Dato: 16.01.2023 14:08:53
Energimerkenr: 60ba6867-170f-427a-b5c2-0a767d05721a

Gårdsnr: 103
Bruksnr: 19
Seksjonsnr: 0
Festennr: 0
Bygningsnr: 184200740

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekåp har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 13: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

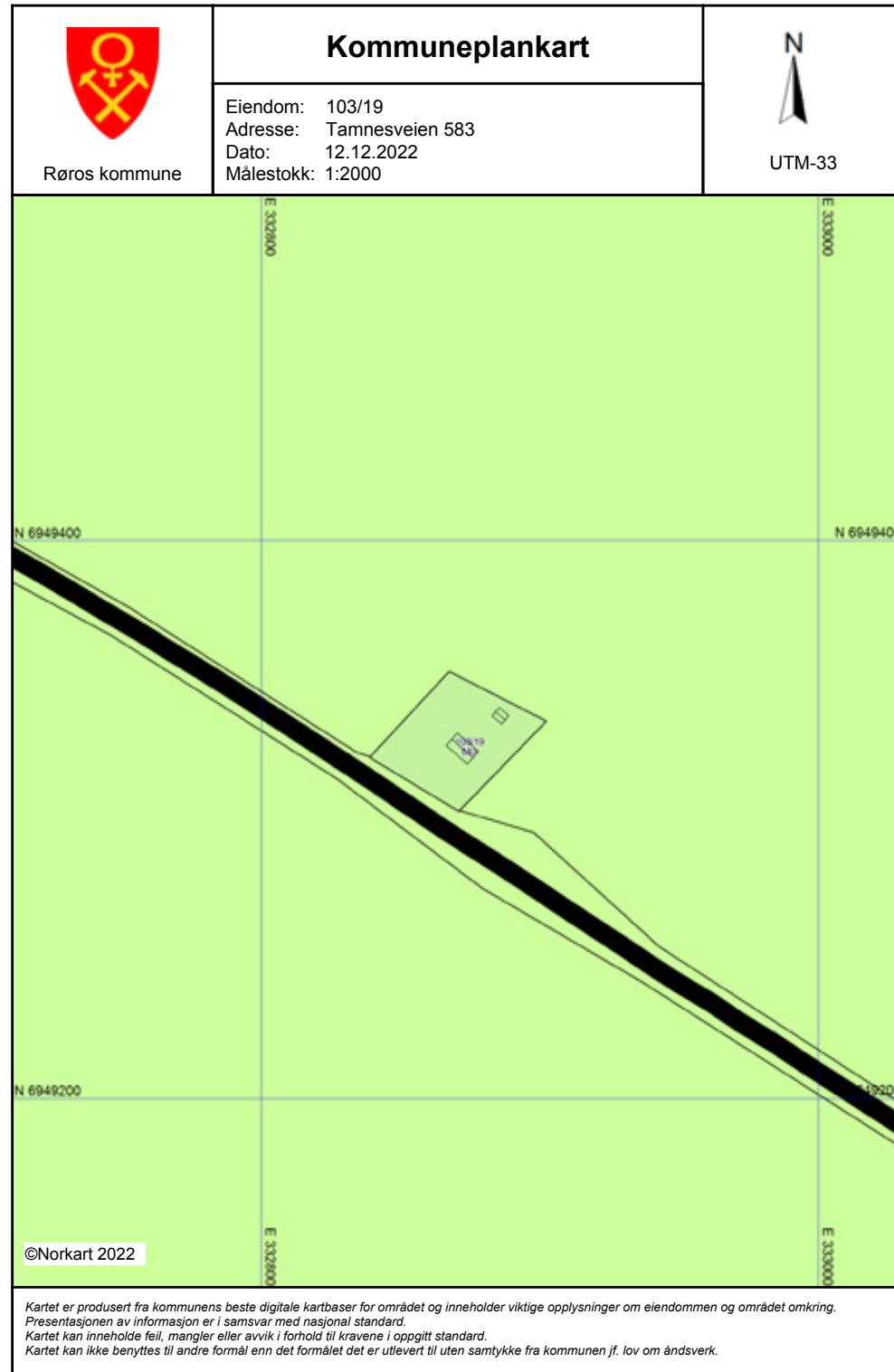
Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.



Røros kommune

Adresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS

Telefon: 72 41 94 00

Utskriftsdato: 12.12.2022

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Røros kommune

Kommunenr.	5025	Gårdsnr.	103	Bruksnr.	19	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tamnesveien 583, 7370 BREKKEBYGD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

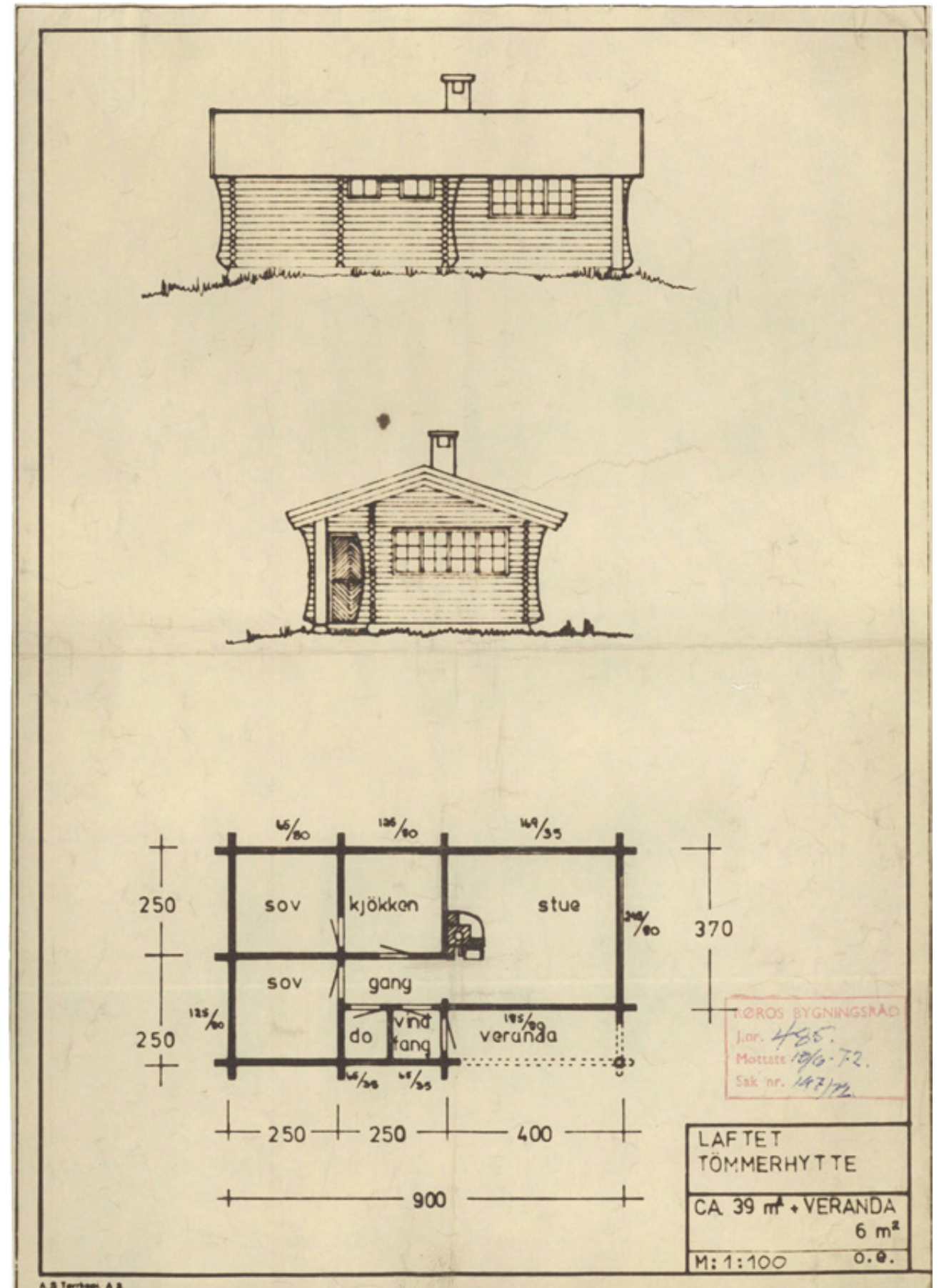
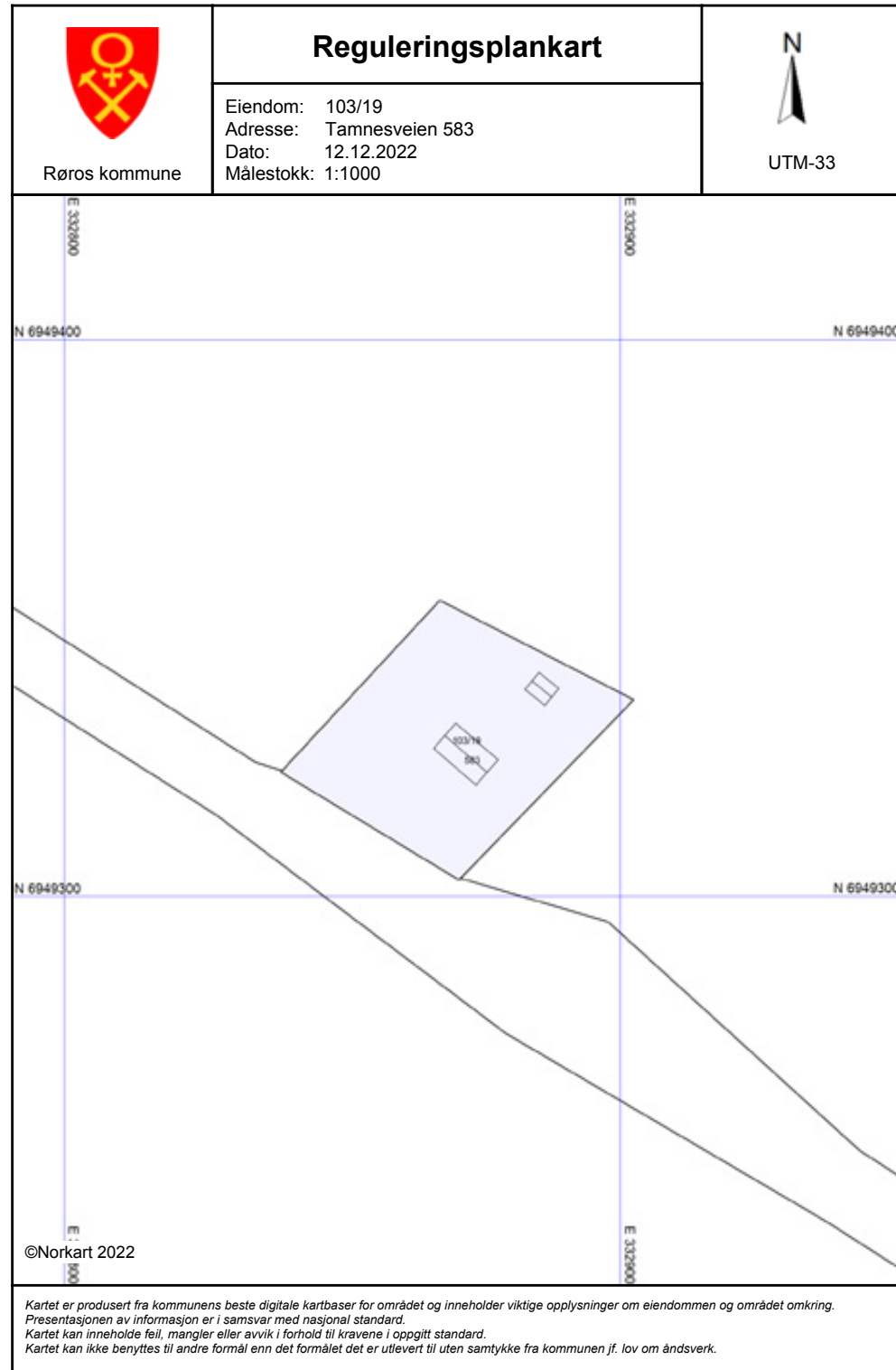
Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

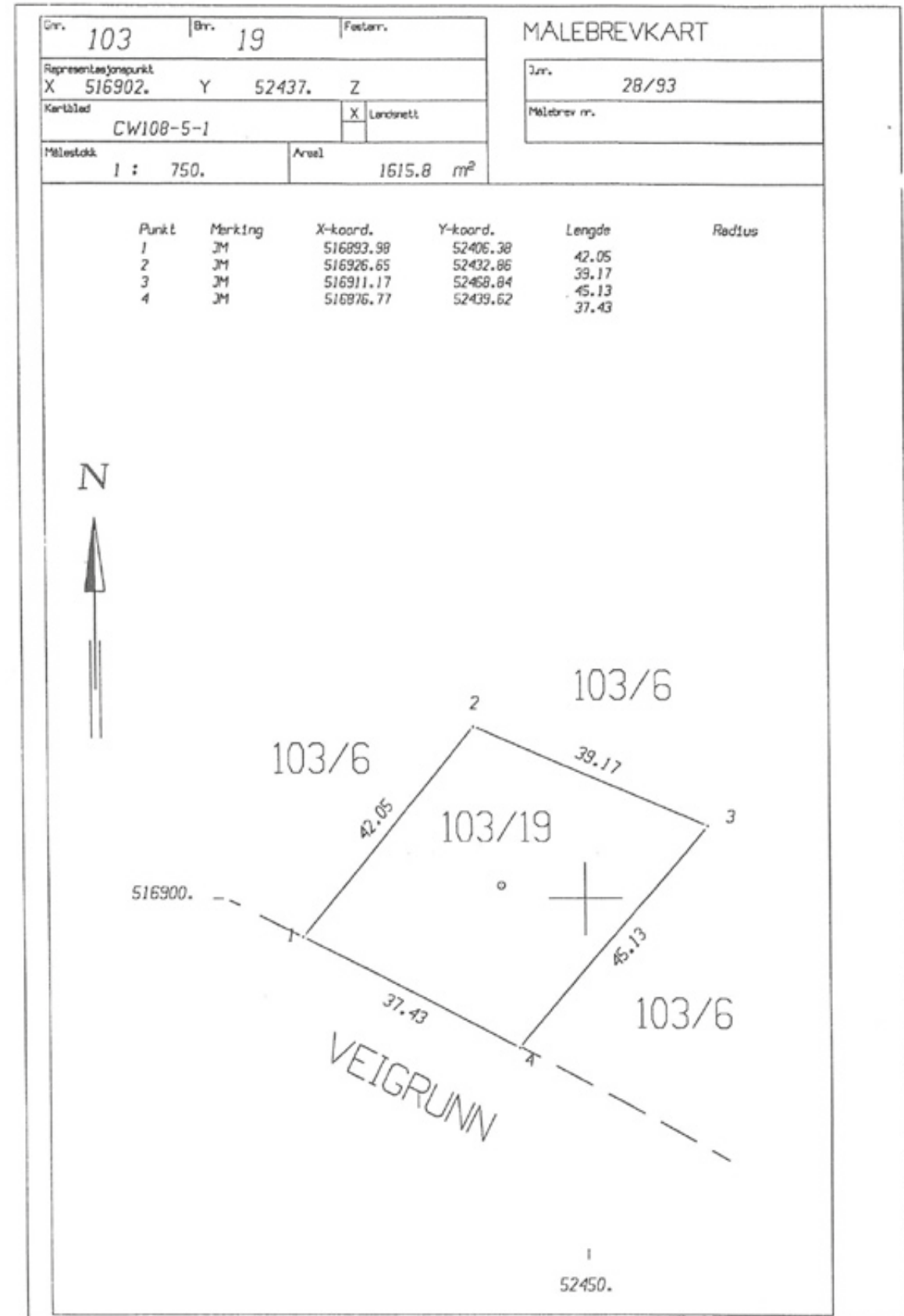
Kommuneplaner

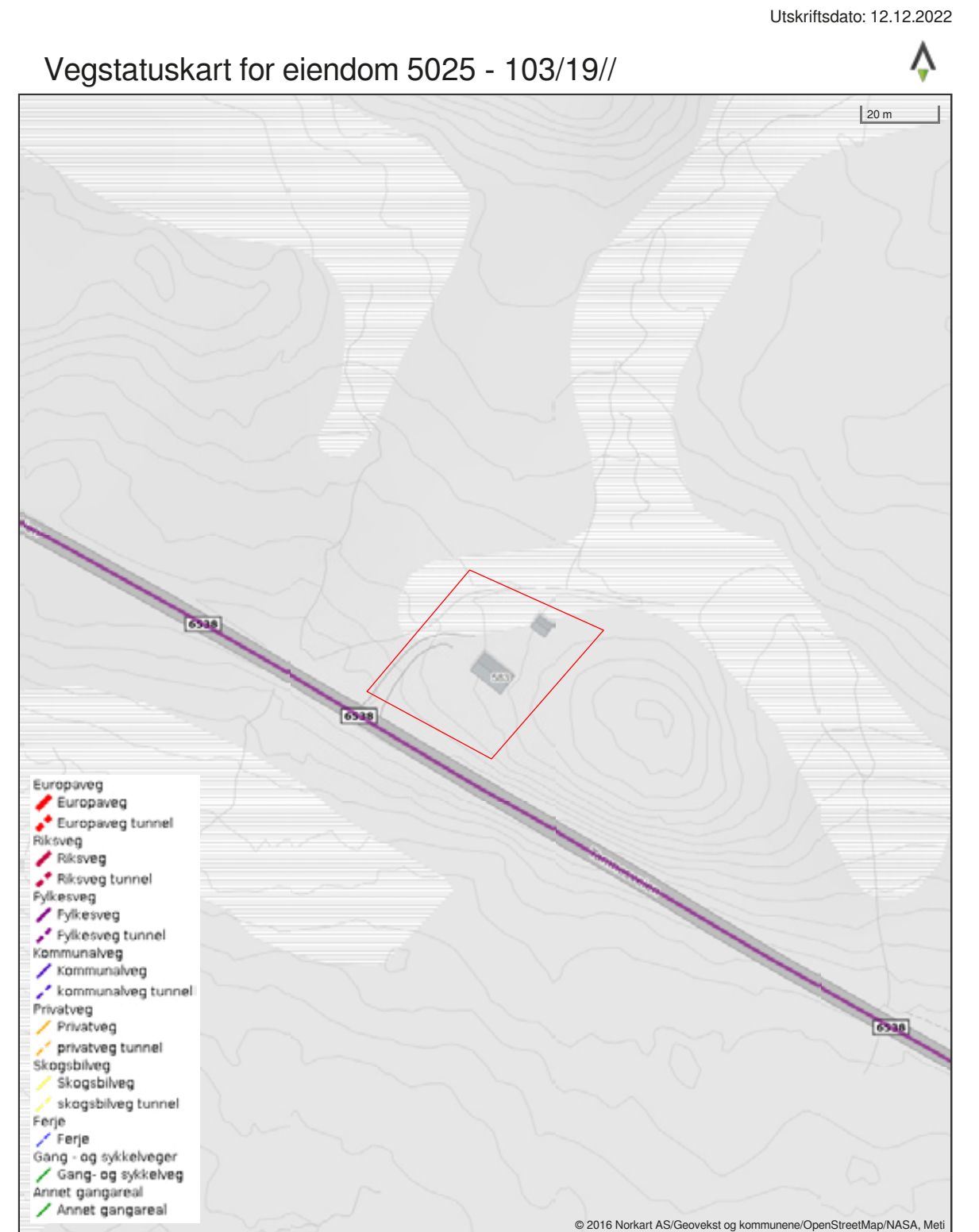
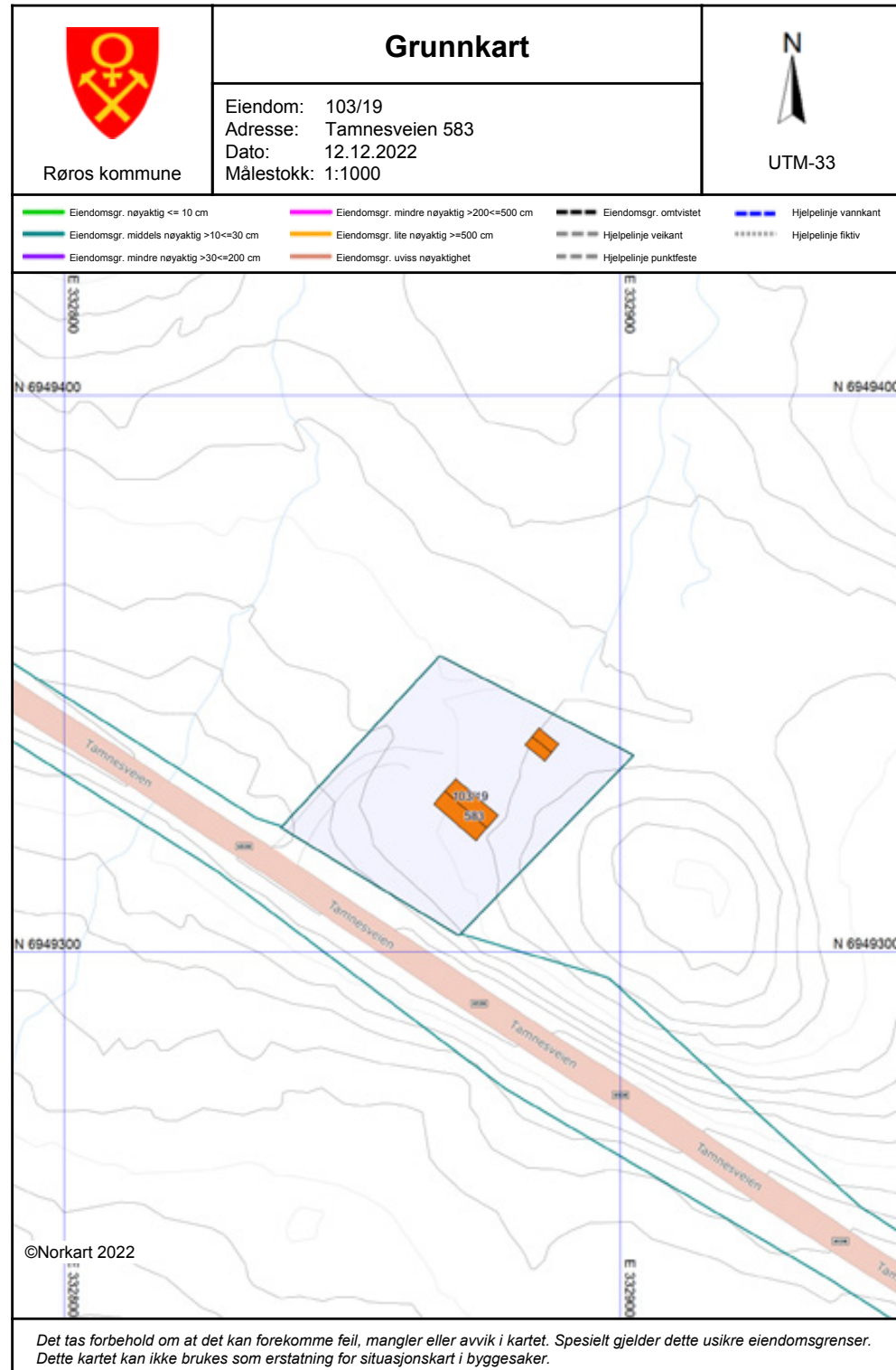
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201801						
Navn	Kommuneplanens arealdel 2019-2029						
Plantype	Kommuneplanens arealdel						
Status	Endelig vedtatt arealplan						
Ikrafttredelse	27.05.2021						
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5025/dokumenter/5207/Planbestemmelser-%20vedlegg%20til%20sluttbehandling.pdf						
Delarealer	<table> <tr> <td>Delareal</td> <td>1 615 m²</td> </tr> <tr> <td>Arealbruk</td> <td>LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende</td> </tr> <tr> <td>Områdenavn L</td> <td></td> </tr> </table>	Delareal	1 615 m ²	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende	Områdenavn L	
Delareal	1 615 m ²						
Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende						
Områdenavn L							



Kommune 1640 Røros		MALEBREV <input checked="" type="checkbox"/> uten grensejustering med grensejustering	
		Jnr. 28/93	
Målebrev over		Målebrev nr.	
		Evt. midl. forretnings dato ref.nr.	
Etendom	Gnr. 103 Bnr. 19 Festern.	Dagbokstempel	11/10-93
	Bruksnavn/adresse		4263
Areal	1615.8 m²		
I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning			
Dato for forretningen	28/9 1993		
Rekvirent	Jenny Tamnes		
Bestyrer	Carl Sverre Præsch		
Forretning	En kart- og oppmålingsforretning over en parsell fra gnr 103 bnr 6		
Underskrift			
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Røros	05/10-1993	<i>Ingvær Estenstad</i> Ingvær Estenstad	<i>Carl Sverre Præsch</i> Carl Sverre Præsch
Tinglysning		Røros Kommune	
Dagbokstempel	Tinglysningstempel	Teknisk Etas 7460 Røros	
Påtegninger (rettelser o.l.)			





HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 500
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 7 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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 2 800/2 600/3 100 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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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 leggs inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

BUDSKJEMA

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDEnde BUD PÅ EIENDOMMEN

Adresse: Tamnesveien 583, 7370 BREKKEBYGD

Matrikkel: Gnr. 103, bnr. 19 i Røros kommune

Stort kr: _____ Beløp med bokstaver: _____
+ vanlige omkostninger (jfr. salgsoppgave)

AKSEPTFRIST

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____kl.: _____
Meglerforetaket kan ikke -verken til selger eller markedet- formidle bud som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, jmf. forskrift til lov om eiendomsmegling § 6-3. Kontakt evt. meglerforetaket for å få informasjon om budfristen.

EVENTUELLE FORBEHOLD

(f.eks. finansiering, salg av egen bolig etc.)

ØNSKET OVERTAKELSES DATO

FINANSIERINGSPLAN:

Låneinstitusjon: _____ kr. _____

Referanse og tlf.nr. _____

Egenkapital: _____ kr. _____
Total: _____ kr. _____

Jeg ønsker:

uforbindtlig prisvurdering av egen bolig uforpliktende finansieringstilbud å tegne HELP boligkjøperforsikring

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgave med tilhørende vedlegg samt å ha besikket eiendommen. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som av salgsoppgaven. Personvern: Se www.nylander.no for vår personvernerklæring. Offentliggjøring av bud: Iht. lov om eiendomsmegling vil alle bud og innhold i disse bli opplyst/utlevert til både kjøper og selger av eiendommen. Inntekter for kredit-formidling: Det gjøres oppmerksom på at foretaket mottar inntekter ved formidling av kreditt/lånesøknader til Danske Bank som fore-taket samarbeider med. Ansatte mottar ingen inntekter eller fordeler av slik formidling. Dersom budet aksepteres av selger gjelder det som kjøpekontrakt inntil den endelige kontrakt blir opprettet. Et avgitt bud er bindene, hvis det ikke er tatt spesielle forbehold ovenfor og budet kan heller ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Dersom det ikke er satt noen spesiell akseptfrist, står budet i en rimelig for selger til å vurdere dette. Selger kan når som helst akseptere eller avslå et bud uten nærmere be-grunnelse. Ved signatur av nærværende budskjema samtykker budgiverne i at i det tilfelle det er flere budgivere så kan disse hver for seg gjensidig representere hverandre ved inngivelse av bud, herunder også forhøyelser og endringer i forhold til forbehold og akseptfrister.

Budgiver

Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg handler som ledd i næringsvirksomhet, og registrerer bud på vegne av selskap

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr.: _____ Fødselsnr.: _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Poststed: _____ Postnr.: _____ Poststed: _____

E-post: _____ E-post: _____

Tlf: _____ Tlf: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Yama Meskinyar

Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig /

Avdelingsleder

Mobil 408 45 408

Epost yama@nylander.no

Lokalkunnskap, riktig verktøy og min erfaring gjennom 10 år i bransjen kan være avgjørende for salget av din eiendom.

Mitt mål vil alltid være 100 % fornøyde kunder til enhver tid, fordi jeg vet at fornøyde kunder gir gode resultater. Jeg setter utrolig stor pris på den tilliten jeg blir vist ved å forvalte, for mange den største formuen i livet, både økonomisk og følelsesmessig. Jeg vil alltid strekke meg langt for å vise meg tilliten verdig.

Rådgiverrollen til megleren står høyt for meg. Du og jeg skal jobbe sammen som et team for å oppnå en best mulig resultat og salgsprosess. Krydrer vi dette med Meglerhuset Nylanders sterke faglige kompetanse, markedets beste IT-verktøy og

riktig markedsføring så er vi på godt vei til å skape en god salgsprosess.

Jeg har meget god lokalkunnskap og et stort kontaktnett. De siste 9 årene har jeg vært den mestselgende eiendomsmegleren i Fjellregionen og kjenner eiendomsmarkedet godt!

Med denne bagasjen, mitt sterke engasjement og ikke minst stå på vilje; håper jeg på å være din foretrukne eiendomsmegler når du skal selge eiendom.

Meglerhuset Nylander har i generasjoner vært eiendomsmeglere som har hatt høy tillitt hos trøndere.

Vi har hjulpet folk med å finne et bedre sted å bo siden 1936.

Ta kontakt for verdivurdering av din bolig i dag!

Kontakt:

Yama Meskinyar, mobil: 408 45 408, epost: yama@nylander.no



I samarbeid med

Danske Bank

Trykket hos norsk trykkeri med følgende miljøsertifiseringer:

