

Nedre Flanderborg 3



Velkommen til Nedre Flanderborg 3

SJARMERENDE HORISONTALDELT TOMANNSBOLIG MED
MEGET SENTRAL OG ATTRAKTIV BELIGGENHET

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	3 350 000,-
Totale omkostninger	
Omkostninger*	97 420,-
Totalpris ink. omkostninger	3 447 420,-

Boligtype	Hel 2-mannsbolig
Eierform	Eiet
Primærom	180kvm
Bruksareal	208kvm
Antall soverom***	5
Antall bad	3
Byggeår:	1700
Tomteareal	174 kvm
Energimerke	G - Gul

*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 byggeteknisk 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
Informasjon om boligen	35
Vedlegg	49



Nedre Flanderborg 3

SJARMERENDE HORISONTALDELT TOMANNSBOLIG MED MEGET SENTRAL OG ATTRAKTIV BELIGGENHET

Unikt beliggende eiendom på Flanderborg. Boligen bærer preg av alminnelig godt vedlikehold. I bakgården er det uthus med flere boder. Flanderborg er et boligområde bestående av gammel bebyggelse innenfor den antikvariske sonen. Unik beliggenhet like ved hovedgata i Røros sentrum. Eiendommen ligger innenfor den antikvarisk vernesonen, et kulturhistorisk område med reguleringsbestemmelser som ivaretar områdets særegenhet. På Røros finnes de fleste fasiliteter og servicetilbud, og alt dette i gangavstand fra eiendommen.

Dagens planløsning:

1. etasje: Hall, gang, bad, stue, kjøkken, 2 soverom, spisestue.
 2. etasje: Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, gang, gang/trapp.
 3. etasje: Stue, kjøkken, bad, soverom, gang, gang/trapp, bod, kott og 2 kneloft.
- Kjeller: 3 boder, kjellergang, jordkjeller, kott.



Stue 1.etg.



Spisestue 1.etg.

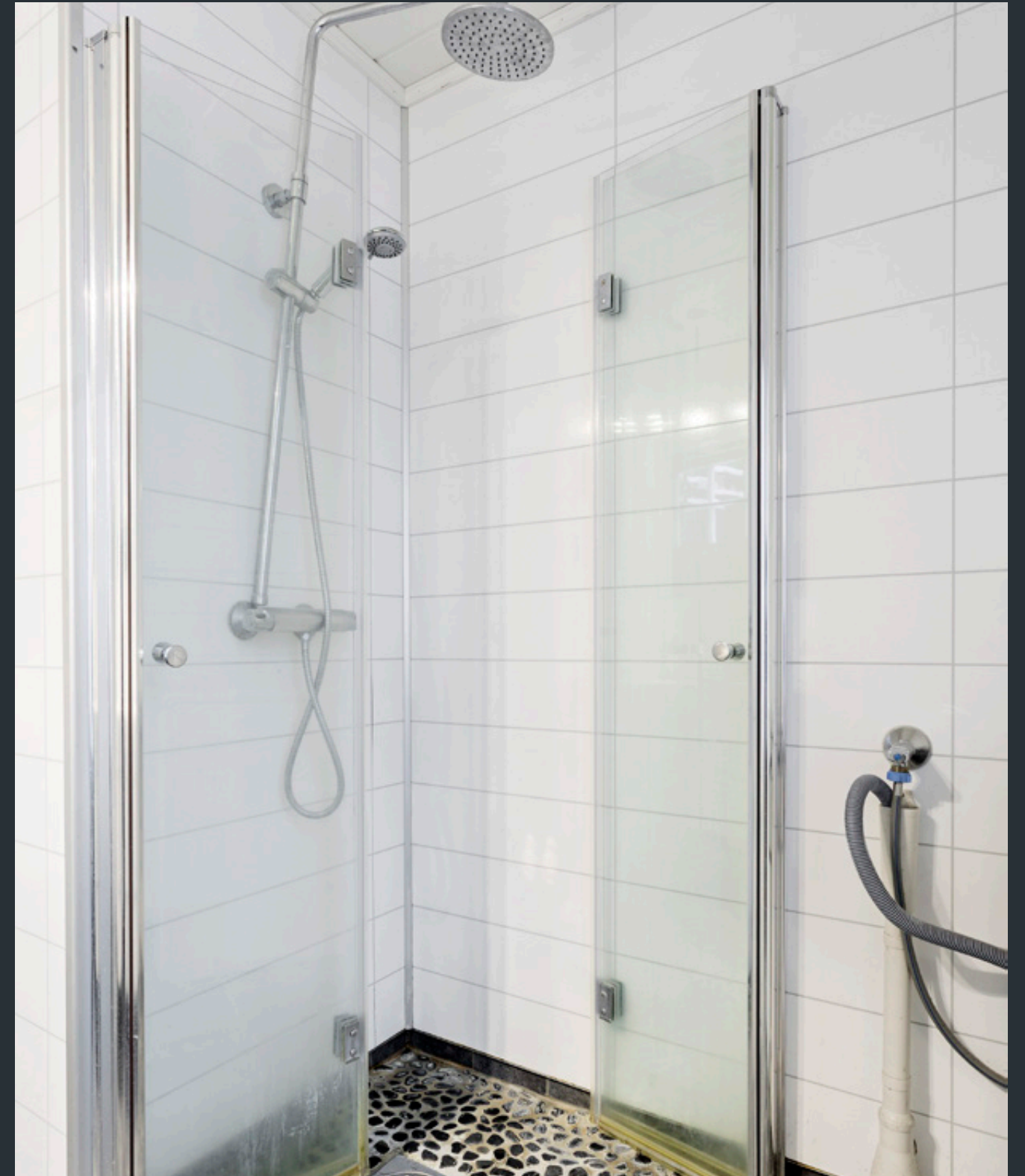




Kjøkken 1.etg.



Bad 1.etg.





Soverom 1.etg.



Soverom 1.etg.



Stue 2.etg.



Stue 2.etg.



Kjøkken 2.etg.



Soverom 2.etg.



Bad 2.etg.



Hall loftsetg.



Kjøkken loftsetg.





Stue loftsetg.



Stue loftsetg.



Bad loftsetg.

Nedre Flanderborg 3

Nabolaget Røros sentrum/Kvitsandhagan - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Bergstaden Hotel Linje 540, 541, 602	3 min	0.3 km
Røros skystasjon Buss, tog	6 min	0.5 km
Røros stasjon Linje R60	6 min	0.5 km
Røros lufthavn	7 min	

Skoler

Røros grunnskole (1-10 kl.) 561 elever, 22 klasser	18 min	1.4 km
Røros videregående skole 300 elever	14 min	1.1 km

Ladepunkt for el-bil

Bergstadens Hotel	4 min
Rema 1000 Røros	6 min

«Jeg trives kjempegodt etter bare 2 mnd her. Menneskene rundt oss er herlige og smiler alltid! Anbefales for alle glade og sosiale mennesker!»

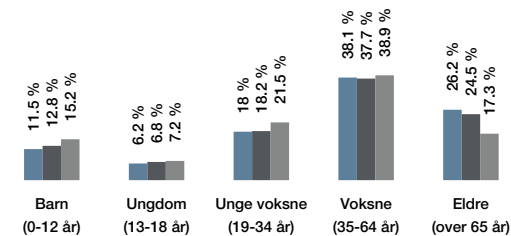
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Røros sentrum/Kvitsandhagan	1 174	613
Røros	3 973	1 832
Norge	5 328 198	2 398 736

Barnehager

Tjønnhagan barnehage (0-5 år) 1 avdeling	9 min	0.7 km
Ysterhagan barnehage (0-5 år) 54 barn, 3 avdelinger	9 min	0.7 km
Øya barnehage (0-5 år) 3 avdelinger	13 min	1 km

Dagligvare

Kiwi Røros	3 min
Søndagsåpent	0.2 km
Coop Mega Røros	5 min

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel
- Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

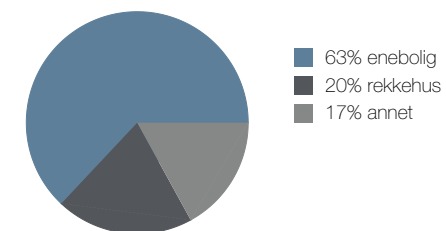
Støynivået
Lite støynivå 82/100

Trafikk
Lite trafikk 77/100

Sport

Rørøppvekstsenter grunnskole Ballspill	7 min	0.6 km
Verket Rørøppvekstsenter Aktivitetshall, turnhall	11 min	0.9 km
Røros Gym	5 min	
Aktiviteten Treningssenter	10 min	

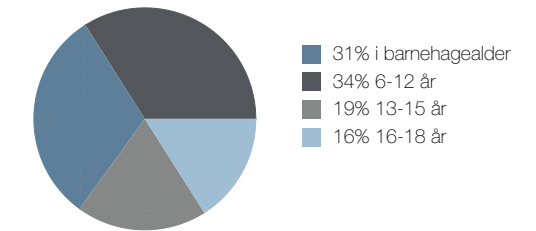
Boligmasse



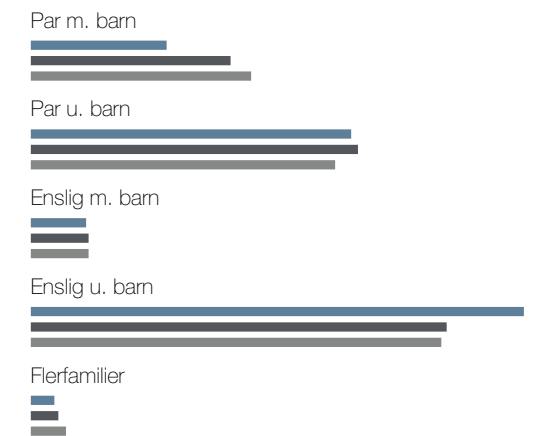
Varer/Tjenester

Domus Røros Kjøpesenter	5 min
Vitusapotek Røros	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



0%	48%
Røros sentrum/Kvitsandhagan	
Røros	
Norge	

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	34%
Ikke gift	53%	53%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller 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 © Finn.no AS 2023

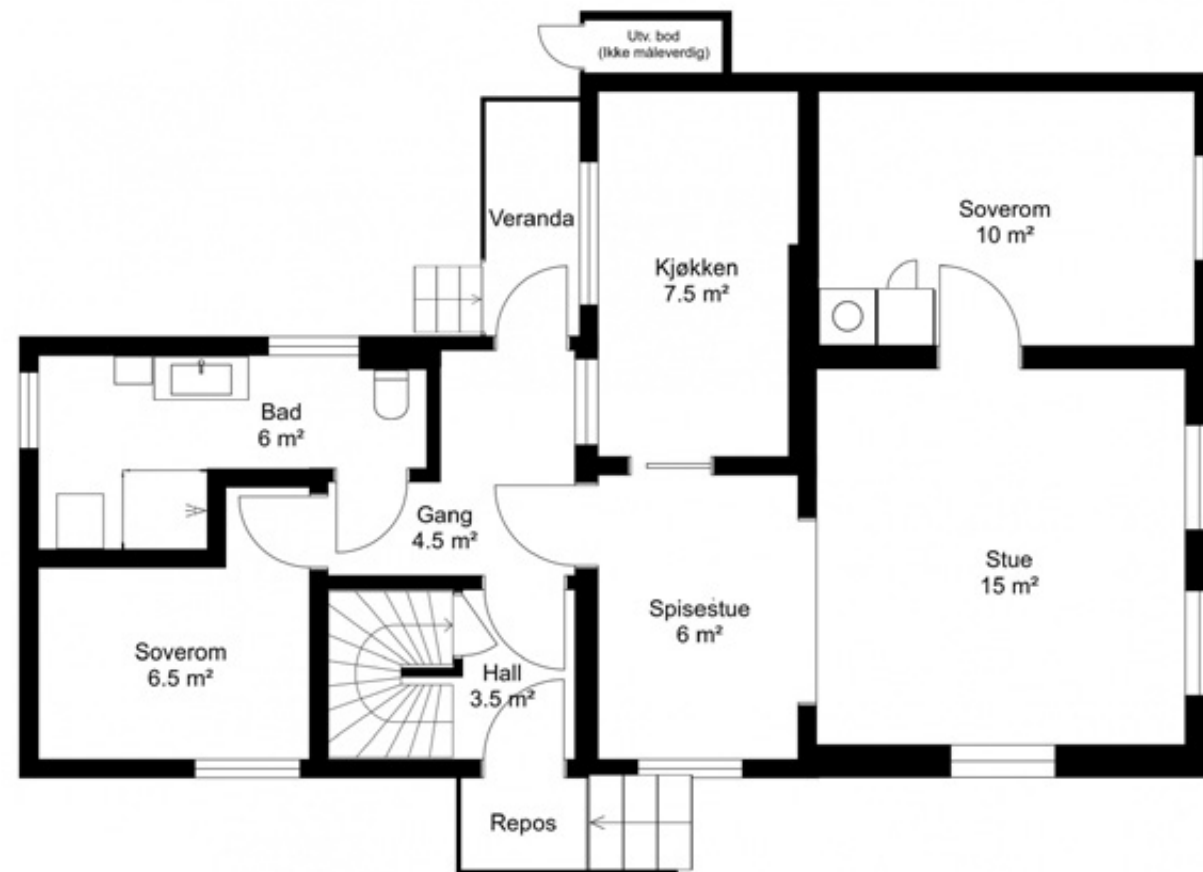
Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller 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 © Finn.no AS 2023



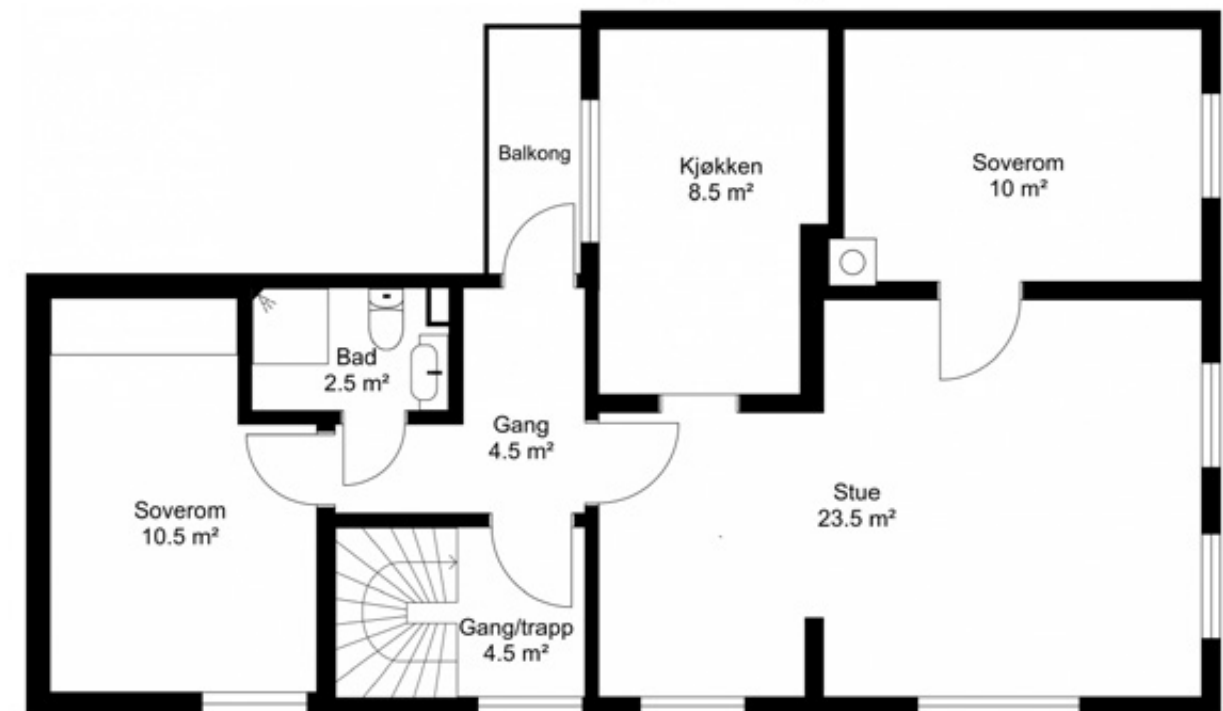
Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller 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 © Finn.no AS 2023

Informasjon om boligen

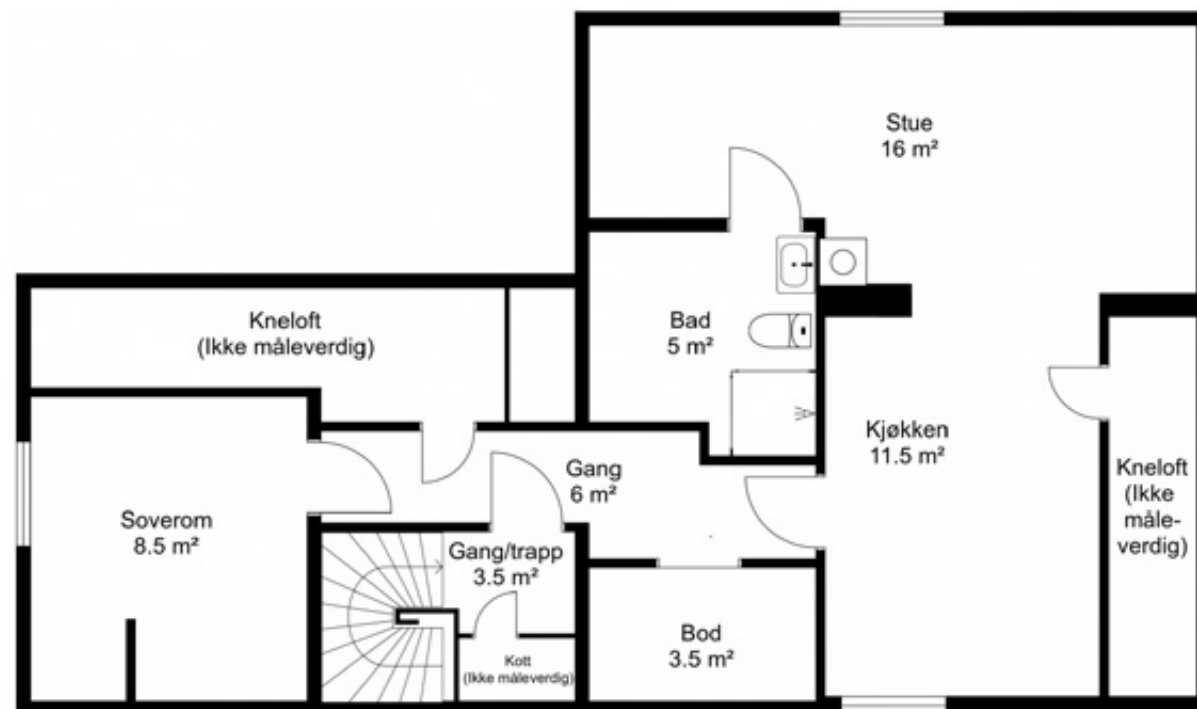
Tomannsbolig, 1. etasje



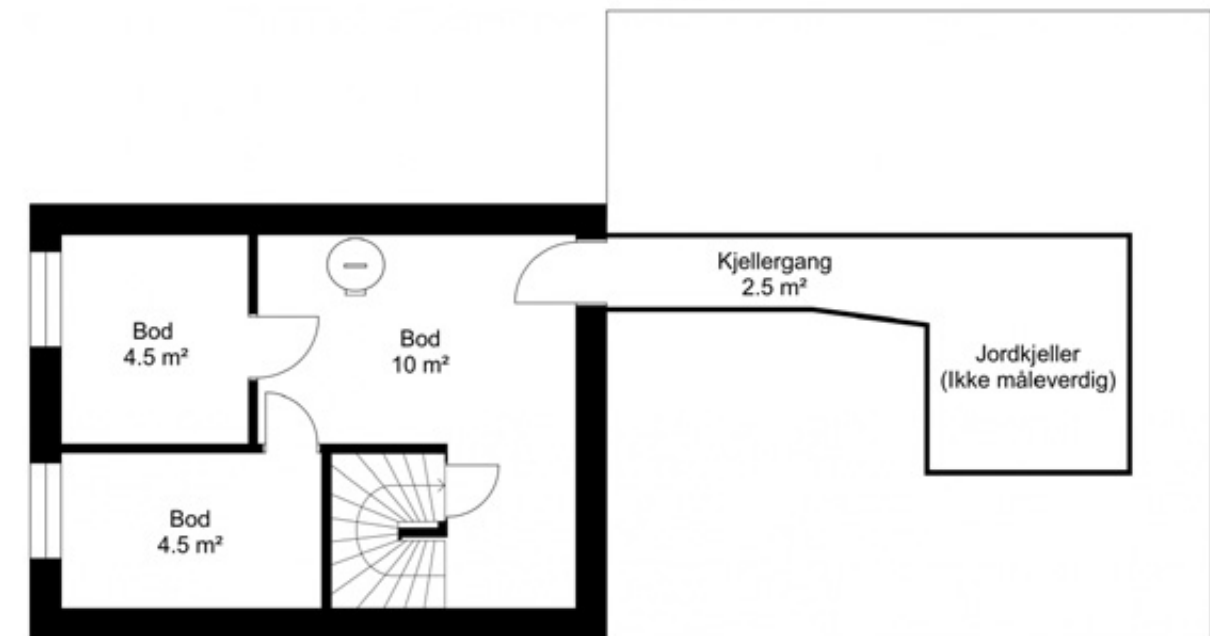
Tomannsbolig, 2. etasje



Tomanns bolig, 3. etasje



Tomanns bolig, kjeller



E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingri Reithaug	ba270b20d5861530349fa2 c696858ebd3e2f4f7f	23.01.2023 12:34:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 13-0003/23

TILSTANDSRAPPORT EIERSKIFTE

– Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

TYPE BOLIG

Tomannsbolig

ADRESSE

Nedre Flanderborg 3
7374 RØROS

SAMLET VURDERING



RAPPORT UTFØRT AV:

Takst Forum Trøndelag avd. Oppdal/Rennebu
Snorre Kolstad

sk@tft.no
48033863

- 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>

ILDSTED

Totalvurdering:

Det registreres mye sot inne i sotluken. Det registreres kort avstand fra ildstedets åpning i 1.- og 3. etasje, samt ved sotluke til brennbar materiale. Pipemur er innkledd/tildekket utover det som er tillatt. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år. TG 2 er satt på grunn av alder på pipe, samt for påviste forhold.

Anbefalte tiltak:

Pipemur må gjøres tilgjengelig for kontroll på 4 sider for å ha tilstrekkelig vilkår for å vurdere tilstand. Tiltak med tanke på brennbar materiale nærme sotluke bør utføres. Større ubrennbare plater foran ildsteder i 1.- og 3. etasje bør etableres. På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

KJØKKEN 1. ETASJE

Totalvurdering:

Det er innredning med laminat og fronter i malt, glatt utførelse. Benkeplaten er med laminat og oppvaskkumbeslag i stål. Frontene foran vasken er stedvis svellede på grunn av vannsøl, men innredningen fungerer med disse avvikene. Avtrekksviften har begrenset funksjon. TG 2 er satt på grunn av alder og påviste forhold.

Anbefalte tiltak:

Avtrekksviften må utbedres. Oppgraderinger kan vurderes på grunn av påvist slitasje og standard, men innredningen fungerer med dagens tilstand.

KJØKKEN 2. ETASJE

Totalvurdering:

Det er innredning med heltre og fronter i malt, glatt utførelse. Benkeplaten er med heltre og nedfelt oppvaskkum i stål. Innredningen vurderes som slitt og aldrende, men fungerer med dagens tilstand. Det registreres fuktskader på gulvet foran vask og oppvaskmaskin. TG 2 som følge av alder, slitasje og påvist fuktskade på gulv.

Anbefalte tiltak:

Oppgraderinger kan vurderes på grunn av påvist slitasje, men innredningen fungerer med dagens tilstand.

KJØKKEN 3. ETASJE

Totalvurdering:

Det er innredning med heltre og fronter i malt, glatt utførelse. Benkeplaten er av heltre og oppvaskkumbeslag av stål. Innredningen vurderes å fremstå med normal tilstand i henhold til alder. TG 2 på grunn av alder og at det ikke er etablert forsert avtrekk over kokesonen, da forskriften stiller krav om dette.

Anbefalte tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres.

INNVENDIGE TRAPPER

Totalvurdering:

Kjellertrapp: Tretrapp med tette trinn i lakkert utførelse uten håndløpere. Trapp 1.-, 2- og 3. etasje: Tretrapp med tette trinn. Det er etablert håndløper med malt spilerekkerverk på 1 side. Det er noe knirk i håndløper/rekkverk. Rekkverk i 3. etasje er ca. 80 cm høyt. Dagens referansenivå er 90 cm. Innvendige tretrapper vurderes å tilfredsstillende krav ved byggeår. TG 2 er satt på grunn av alder og knirk i rekkverk.

Anbefalte tiltak:

Det bemerkes at trappen tilfredsstilte krav ved byggeår, og det er ikke krav om utbedringer opp mot dagens forskrift. Det anbefales likevel montering av håndløpere på begge sider, samt en forhøyning av rekkverk i 3. etasje for bedre personsikkerhet. Knirk i rekkverk bør utbedres.

AVLØPSRØR

Totalvurdering:

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert. Det registreres ingen lekkasjer på anlegget. TG 2 er satt på grunn av alder på støpejernsrør av eldre årgang.

Anbefalte tiltak:

Eldre avløpsanlegg bør pga. alder oppgraderes sammen med eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken.

ELEKTRISK

Totalvurdering:

TG 2 er satt pga. manglende dokumentasjon/samsvarserklæring på anlegget i sin helhet.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales en utvidet el-kontroll.

VANNLEDNINGER

Totalvurdering:

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Det registreres ingen lekkasjer eller unormale forhold. TG 2 er satt på grunn av alder på eldre kobberrør.

Anbefalte tiltak:

Eldre vannrør bør pga. alder oppgraderes sammen med eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken.

VARMESENTRAL

Totalvurdering:

Varmepumpen vurderes å fremstå med tiltenkt funksjon. TG 2 er satt på grunn av manglende dokumentert service de siste 2 årene.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales service utført av kvalifisert fagperson.

VARMTVANNBEREDER

Totalvurdering:

Berederen vurderes å fremstå med tiltenkt funksjon. Bereder er plassert i tørt rom, og har ikke automatisk vannstoppventil.

Anbefalte tiltak:

Det må etableres lekkasjesikring av berederen.

VENTILASJON

Totalvurdering:

Enkelte rom har kun ventilering via åpning av vindu, men det registreres ikke tegn på at ventilasjonen er dårlig. TG 2 er satt på grunn av mangel på ventiler.

Anbefalte tiltak:

Bedre ventilering av boligen bør på generelt grunnlag etableres.

BAD 1. ETASJE

Totalvurdering overflater:

Vegg- og gulvoverflatene på badet har nådd mer enn halvparten av forventet funksjonstid. Høydeforskjell fra topp sluk til topp tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning. Det registreres feil utførelse av våtromsplater i overgang mot bunnlist, da det mangler fugemasse mellom disse i våtsone. 1 av plateskjøtene i dusjsonen har symptom på svelling/delaminering. Overflaten (tettesjikt) har løsnet fra underlaget (kryssfiner). TG 2 er satt på grunn av alder og påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater:

Fuging mellom våtromsplater og bunnlist i våtsone må utføres. Ytterligere undersøkelse og behov for tiltak av plateskjøt i våtsone anbefales. På grunn av påviste avvik anbefales det at det monteres et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

Totalvurdering membran, tettesjikt og sluk:

Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer. TG 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på tettesjiktet, samt for påvist forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon:

Skuffemekanisme på nederste skuff til servantskapet er ødelagt. Dusjbatteri fremstår med lekkasje ved funksjonstest. TG 2 er satt på grunn av påviste forhold.

Fuktmåling:

Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet, samt fuktmålinger på veggoverflater. Baderomsdøren fremstår med slitasje som følge av fuktig luft. Det antas at ventilasjonen ikke har vært i hyppig bruk. Skjøt på våtromsplate i dusjsone har symptom på fuktskade. Det ble ikke indikert skadelig fukt ved måling på befaringsdagen. TG 2 settes på grunn av symptom på fuktskader på baderomsdør og våtromsplate i dusjsone.

Anbefalte tiltak fukt:

Ventilasjonen bør være i hyppig bruk. Ytterligere undersøkelse og behov for tiltak av plateskjøt i våtsone anbefales.

BAD 2. ETASJE

Totalvurdering overflater:

Gulv- og veggoverflatene på badet har nådd sin forventede funksjonstid. Gulvet har ikke tilstrekkelig fallforhold, men det er god vannsikkerhet mot tilstøtende rom. Det registreres svimerker over reflektorovn. I innvendig tak registreres det enkelte mørke flekker. Dette kan være et symptom på dårlig ventilering. TG 2 er satt på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater:

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger. Ytterligere undersøkelser av mørke flekker i tak anbefales. Det anbefales en annen løsning for oppvarming, da reflektorovner kan lage svimerker i innvendig tak. Oppgraderinger må påregnes.

Totalvurdering membran, tettesjikt og sluk:

TG 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på tettesjiktet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon:

Klosettet har mangelfull innfesting. Servantskapet mangler 1 dør. Det er kun naturlig ventilering av rommet, og det er ikke etablert tilluft. Det er enkelte mørke flekker i innvendig tak, og kan være tegn på at ventilasjonen på badet kan være mangelfull. TG 2 på grunn av alder og påviste forhold.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon:

Klosettet bør festes bedre. Oppgradering/utbedring av servantskap anbefales. Bedre ventilering av rommet anbefales.

BAD 3. ETASJE

Totalvurdering membran, tettesjikt og sluk:

TG 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på tettesjiktet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

BYGNINGSDELER MED TG-IU:

TG-IU

VERANDA / BALKONG/ PLATTING

Totalvurdering:

Det er etablert en veranda med tilkomst fra gang og terreng i 1. etasje. Det er etablert en balkong med tilkomst fra gang i 2. etasje. Det er etablert en markplattung inne i baggården. Bygningsdelene er ikke kontrollert pga. snø, men det registreres at rekkverkene fremstår med høy slitasje.

Anbefalte tiltak:

For å avdekke tilstand må det foretas kontroll av bygningsdelene når forholdene ligger til rette.

KALDLOFT

Totalvurdering:

Det er ikke etablert adkomst i form av luke med stige, eller oppsatt stige på befaringsdagen. Kaldloftet er ikke kontrollert. På grunn av begrenset mulighet for kontroll er det derfor ikke konkludert med tilstandsgrad.

Anbefalte tiltak:

Det bør utføres en inspeksjon av kaldloftet når forholdene ligger til rette.



VÆR OPPMERKSOM PÅ:

BOLIGEN HAR ÅPENBARE ULOVLIGHETER (F.EKS ULOVLIGE BRUKSENDRINGER)

Det er foretatt endringer av enkelte rom i boligen som tilsier at det skal søkes om endring av brukstillatelse. Dette gjelder for endring av rom fra hoveddel til tilleggsdel og omvendt. For eksempel fra bod til soverom.

DAGENS BRUK AV BOLIGEN ER IKKE I SAMSVAR MED BYGGEGODKJENTE TEGNINGER

Byggemeldte tegninger stemmer ikke med dagens bruk av boligen.

DET ER IKKE FREMLAGT FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Ferdigattest eller annen brukstillatelse foreligger ikke, men bygningene er lovlig oppsatt. Det bemerkes at utstedelse av brukstillatelse ikke var vanlig praksis ved byggeåret.

DET ER AVDEKT FORHOLD SOM TYDER PÅ AT BOENHET IKKE ER DELT OPP I BRANNCELLER ETTER KRAVENE I TEKNISK FORSKRIFT

Boligen har flere bruksenheter (etasjer med utleie for boligformål). Brannskille mellom bruksenheter antas ikke etablert. Alternativ rømningsvei fra 3. etasje er ikke tilfredsstillende. Det er ikke kjent om det er etablert brannskille mot tilstøtende bolig.

DET ER AVVIK PÅ KRAV TIL RØMNING, DAGSLYSFORHOLD ELLER TAKHØYDE UNDER 2 METER

Jordkjeller har takhøyde under 1.9 m.

DET ER IKKE ETABLERT BRANNSLUKKINGSUTSTYR OG RØYKVARSLER I BOLIGEN IHT. FORSKRIFT

Det mangler røykvarslere i kjeller. Det er etablert 6 kg pulverapparat på kjøkken i 1. etasje. Det er etablert 6 kg pulverapparat på gang i 2. etasje. Det er etablert 6 kg pulverapparat på gang i 3. etasje.

DET ER SKADER PÅ BRANNSLUKKINGSUTSTYR, RØYKVARSLER, ELLER APPARAT ER ELDRE ENN 10 ÅR

Alle apparatene er eldre enn 10 år. Pulverapparat i 1. etasje er fra 2009. Grønn indikator. Pulverapparat i 2. etasje vurderes som aldrende. Grønn indikator. Pulverapparat i 3. etasje er fra 1991. Grønn indikator.

TOTALVURDERING LOVLIGHET:

Det er foretatt søknadspårligte bruksendringer av boligen. Brannskille mellom bruksenheter antas å ikke være etablert, samt at det er ukjent om det er etablert brannskille mot tilstøtende bolig. Det er ikke tilfredsstillende rømningsvei fra 3. etasje. Pulverapparatene er eldre enn 10 år. Det er ikke utført service på pulverapparatene. Service skal utføres hvert 10. år, og kontroll hvert 5. år.

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.

TAKSTRAPPORTEN

Kunden/revirenten 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/63b5a208f960a4682a614420>

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.

EGNE PREMISER

Grunnet snø på terreng, takteking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner. Det er ikke etablert enkel adkomst til kaldloft eller eventuell krypkjeller, og bygningsdelene er derfor ikke kontrollert.

3 INFORMASJON OM OPPDRAGET

Oppdrag opprettet: 04.01.2023	Befaringsdato: 09.01.2023	Rapportdato: 16.01.2023
Bestiller/rekvirent av rapport: Meglerhuset Nylander avd. Røros		

HJEMMELSHAVERE	
Navn: Ingrid Beck Reithaug	Tilstede ved inspeksjon: Nei, representert ved Robert Reithaug (Leietaker)
Selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av takstmannen: Nei	
Kommentarer Egenerklæring er ikke forelagt takstmannen. Relevant informasjon om boligen er hentet fra tidligere takstrapport, samt innhentet fra nåværende eier.	

4 INFORMASJON OM TAKSTMANNEN

Navn: Snorre Kolstad	Firma: Takst Forum Trøndelag avd. Oppdal/Rennebu
Adresse: ,	
Telefon: 48033863	E-post: sk@tft.no
Dato: 16.01.2023	Sted:

5 BOLIGINFORMASJON

Adresse: Nedre Flanderborg 3, 7374 RØROS		
Gårdsnummer: 161	Bruksnummer: 91	Seksjonsnummer:
Kommunenummer: 5025	Festenummer:	
Boligtype: Tomannsbolig	Byggeår: 1908 Nøyaktig byggeår er ikke angitt. Årstallet er hentet fra matrikelrapport, og er ifølge denne en nymatrikulering av grunneiendommen.	
Generell beskrivelse av boligen Horisontaldelt tomannsbolig med utleiedel oppført i tre etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i murt naturstein og støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tømmer og bindingsverk, og er kledd utvendig med stående panel. Taket er med saltaksform og er teknet med skifereternitt. Etasjeskillere er med trebjelkelag. Vinduer hovedsaklig av eldre type med enkle og koblede glass, samt enkelte nyere vinduer med 2-lags isolerglass.		

6 AREALINFORMASJON

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling" kan lastes ned fra hjemmesiden til Norsk takst : www.norsktakst.no

TOMANNSBOLIG, KJELLER		
BRA (P-ROM + S-ROM) 23	Primærrom 0	SekundærRom 23
Beskrivelse primærrom		Beskrivelse sekundærrom 3 bod, kjellergang, jordkjeller, kott.

TOMANNSBOLIG, 1.ETASJE		
BRA (P-ROM + S-ROM) 68	Primærrom 66	SekundærRom 2
Beskrivelse primærrom Hall, gang, bad, stue, kjøkken, 2 soverom, spisestue.		Beskrivelse sekundærrom Trapp.

TOMANNSBOLIG, 2.ETASJE		
BRA (P-ROM + S-ROM) 68	Primærrom 68	SekundærRom 0
Beskrivelse primærrom Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, gang, gang/trapp.		Beskrivelse sekundærrom

TOMANNSBOLIG, 3.ETASJE		
BRA (P-ROM + S-ROM) 49	Primærrom 46	SekundærRom 3
Beskrivelse primærrom Stue, kjøkken, bad, soverom, gang, gang/trapp.		Beskrivelse sekundærrom Bod, kott, 2 kneloft.

TOTALT		
BRA (P-ROM + S-ROM) 208	Primærrom 180	SekundærRom 28

Beskrivelse av areal Rombenevning er iht. dagens bruk. Det er foretatt endringer av romløsninger og bruk av rom. Arealene på loft (3. etasje) må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling. Jordkjeller, utvendig bod i 1. etasje, samt kneloft og kott i 3. etasje er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde (<190 cm) eller for smal bredde (<60 cm). Trapp i 1. etasje ledes til S-rom i kjeller, og er derfor også definert som dette.

ØVRIGE BYGG

UTHUS		
BRA (P-ROM + S-ROM) 14	Primærrom 0	SekundærRom 14

Beskrivelse primærrrom	Beskrivelse sekundærrrom 3 bodar.
------------------------	--------------------------------------

7	DRENERING	TG-2
---	-----------	------

<p>Er det gjennomført arbeider etter originalt byggeår? Ukjent</p> <p>Kommentarer Det er ukjent om det er utført arbeider med tanke på drenering.</p> <p>Synlig grunnmursplast og topplist? Ikke kontrollerbart</p> <p>Kommentarer Ikke kontrollert pga. snø.</p> <p>Terrengfall fra grunnmur Ikke kontrollerbart</p> <p>Kommentarer Ikke kontrollert pga. snø.</p> <p>Takvann ledet bort fra bygning? Nei</p> <p>Kommentarer Synlig taknedløp er avsluttet over terreng.</p> <p>Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ukjent</p>

<p>Totalvurdering av drenering Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater. Dette er det symptom på fuktgjennomgang som normalt skyldes redusert funksjon i drenering eller kapillært opptrekk av fuktighet fra grunnmasser under boligen. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke var tradisjon for å etablere fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn har forhøyede fuktverdier. Påviste forhold vurderes ikke å ha vesentlig betydning så lenge kjelleren kun benyttes som grovkjeller. Terrengforhold er ikke vurdert på grunn av snødekt tomt. TG 2 settes for drenering på grunn av påviste forhold. Se "Rom under terreng" for videre vurdering av forhold i kjeller.</p>
--

<p>Tiltak Ja</p> <p>Kommentarer Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen. Terrengforhold bør kontrolleres når forholdene ligger til rette.</p>
--

8	GRUNN / FUNDAMENT	TG-2
---	-------------------	------

Her vurderes: Fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes det om det er sprekker, riss, avskalling eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

<p>Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/kjeller</p> <p>Kommentarer Grunnforholdene er ukjent.</p> <p>Hvis grunnmur med kjeller Betong, Sparesteinsmur</p> <p>Kommentarer Grunnmur i kjeller er i bodarealer oppført som en støpt betongmur med innvendig kledning av tresonittplater, samt støpt plate på mark. Kjellergang og jordkjeller har i hovedsak grunnmur av murt naturstein. Det er delvist støpt gulv, og delvis jordgulv.</p> <p>Er det synlige sprekker/ riss eller skjevheter? Nei</p> <p>Kommentarer Synlige innvendige grunnmursflater av naturstein fremstår uten vesentlig avvik. Overflater kledd med tresonittplater er ikke synlig, og kan derfor ikke vurderes på befaringdagen. Utvendig registreres det enkelte riss i pussoverflate.</p>

Totalvurdering av grunn/fundament
Det er en del snø på tomten på befaringsdagen. Grunnmuren er kun stedvis synlig. Synlige grunnmursflater innvendig fremstår uten vesentlig avvik. Det registreres enkelte riss i utvendig puss, samt noe avskalling av puss på den støpte trappen foran inngangspartiet. Ved varmtvannsbereider i kjeller er det antydninger til hullyd under det støpte gulvet. På bakgrunn av dette antas det å kunne være stedvise hulrom under betonggulvet. Det er ikke registrert skader med tanke på forholdet. TG 2 er satt på grunn av registrerte riss, avskallet puss og mistanke om hulrom under støpt plate på mark.

Tiltak Ja
Kommentarer
For å kartlegge om det er pågående problemer må det foretas undersøkelser over tid. Dette faller utenfor rapportens mandat, og er derfor ikke utført. Avskallet puss anbefales utbedret. Deler av utvendig grunnmur var snødekt på befaringsdagen. Det anbefales ytterligere undersøkelser av når forholdene ligger til rette.

9 KRYPKJELLER TG-IU

Her vurderes: (utvendig) om det er tilstrekkelig terrengfall fra grunnmur. Grad av ventilering vurderes med hensyn til fare for kondensering. Innvendig overflater kontrolleres for zoologiske eller biologiske skadegjørere og råte. I tillegg gjøres en vurdering av fuktsikring og isolering mot grunn. Delaminering og avskalling i betongkonstruksjoner er sjekket.

Er det krypkjeller i boligen? Ukjent
Kommentarer
Kjeller er etablert stedvis under boligen, og det antas at resterende rom under gulv i 1. etasje kan være krypkjeller. Det er ikke kjent eller opplyst om adkomst til eventuell krypkjeller.

Tiltak Ja
Kommentarer
Krypkjeller er å betrakte som en risikokonstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det anbefales å etablere adkomst til krypkjeller for å kunne undersøke tilstand og vurdere eventuelle behov for tiltak.

10 FORSTØTNINGSMURER

Finnes ikke/ikke relevant

11 RADONSIKRING TG-2

Radon forekommer først og fremst i boenheter med bakkekontakt og boenheter i etasjen over dette. Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Dokumentasjon av eventuelle målinger og eventuelle gjennomførte tiltak er sjekket.

Er det foretatt radonmåling i boligen? Nei

Totalvurdering
Det er ikke utført radonmålinger i boligen.

Tiltak Ja
Kommentarer
Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

12 ROM UNDER TERRENG TG-2

Her vurderes: (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammer-elektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.

Er det foretatt innredning/innkledning etter byggeår? Nei
Er det påforede yttervegger? Ja
Kommentarer
Deler av kjelleren har støpte betongvegger kledd innvendig med tresnittplater. Resterende overflater er fritt eksponerte.
Er det oppforede gulv? Nei
Er det foretatt hulltaking? Nei
Kommentarer
Hulltaking er ikke relevant for denne type veggkonstruksjon/oppbygging.
Er det symptomer på fuktskade? (Se etter skader og foreta fuktmåling) Ja
Kommentarer
Det registreres mineralutslag i overflater, noe som indikerer at det er fuktgjennomgang i kjellermur.
Er rommene (rom for varig opphold) ventilert? Ja
Kommentarer
Det er ikke rom for varig opphold i kjelleren, men det er etablert veggventiler på yttervegg i enkelte rom.

Totalvurdering
Det registreres mineralutslag i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørking. Registrerte avvik vurderes ikke å være vesentlig og kjelleren fungerer godt som en grovkjeller. Lagring av fuktømfintlige varer anbefales ikke. Det registreres tegn på råte/fuktskader i stubbloft/innvendig tak i jordkjeller, noe som tyder på tidvis høy luftfuktighet. Utluftingen vurderes å ikke være tilfredsstillende. TG 2 på grunn av påviste forhold.

Tiltak Ja
Kommentarer
Overflatene bør fremdeles holdes fritt eksponerte, samt at det anbefales at rommene ventileres bedre for best mulig vilkår for uttørking. Ytterligere undersøkelse av stubbloft i jordkjeller med tanke på skadeomfang anbefales.

13 VERANDA / BALKONG/ PLATTING TG-IU

Her vurderes om det er sprekker og råte. Fallforhold og innfesting vurderes. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende forskrift på befaringstidspunktet.

Totalvurdering
Det er etablert en veranda med tilkomst fra gang og terreng i 1. etasje. Det er etablert en balkong med tilkomst fra gang i 2. etasje. Det er etablert en markplattning inne i bakgården. Bygningsdelene er ikke kontrollert pga. snø, men det registreres at rekkverkene fremstår med høy slitasje.

Tiltak Ja

Kommentarer

For å avdekke tilstand må det foretas kontroll av bygningsdelene når forholdene ligger til rette.

14

VINDUER/DØRER

TG-2

Her vurderes: vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer og dører. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll.

Type

Malte vinduer med enkelt glass i kjeller.
Malte vinduer med enkle og koblede glass, samt 2-lags isolerglass i 1., 2.- og 3. etasje.
Malt hovedinngangsdør i tett utførelse.
Malte verandadører med brystningsvindu.
Innvendige dører i kjeller er malte speildør, samt malte boddører.
Innvendige dører ellers i boligen er malte og ubehandlede speildører, samt malte og ubehandlede finerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Det registreres enkelte speildør av nyere årgang i 1. etasje. Det antas at dørene kan ha vært montert i ca. 2008, da badet ble oppgradert. Verandadører i 1.- og 2. etasje av nyere dato. Vinduer på bad med 2-lags isolerglass er fra 2008 og 2011. Det ble montert nye håndtak på verandadører i 2021.

Punktete glass Nei

Totalvurdering

Det registreres høy slitasje på vinduer og hovedinngangsdør. Enkelte innvendige dører fremstår med slitte overflater. Baderomsdøren i 1. etasje har en skade/hull mot gangen. Det registreres også noe slitasje som følge av fuktig luft i bunnen av denne døren.
Enkelte innvendige dører har tung åpne-/lukkefunksjon. Boddører i kjeller tar i karm og har behov for justering. Verandadørene fremstår med behov for bedre innfesting i vegg.
TG 2 er satt for slitasje og påviste forhold.
TG 1 settes for vinduer av nyere dato.

Tiltak Ja

Kommentarer

Justering av dører anbefales. Baderomsdøren i 1. etasje bør skiftes. Bedre innfesting av dører anbefales. Vedlikehold/overflatebehandling må påregnes.

15

YTTERVEGGER

TG-2

Her vurderes: om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Fasade Stående kledning

Kommentarer

Veggkonstruksjonen er oppført med laftet tømmer på opprinnelig del, og med bindingsverk på påbygd del av boligen. Fasadene er kledd med stående panel.

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

Fuktskade/sopp/råte/overflatebehandling Ja

Kommentarer

Det registreres noe avflassing av maling, og generelt en del slitasje på kledning og bunnstokk.

Musetetting Ja

Lufting av kledning Nei

Kommentarer

Lufting bak kledning er dårlig eller manglende.

Totalvurdering av fasade og veggkonstruksjon

Utvendig fasader er værslitt. Manglende/dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Omramming rundt 1 av baderomsvinduene mangler overflatebehandling.
TG 2 på grunn av alder og påviste forhold.

Tiltak Ja

Kommentarer

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Pga. manglende lufting anbefales at fasaden holdes under oppsikt.

16

KALDLOFT

TG-IU

Her vurderes: (innvendig) om det finnes fuktskjolder, støvskjolder, heksesot, svertesopp og spor etter zoologiske og biologiske skadegjørere. Etablert isolering vurderes dersom dette er synlig. Forhold vedrørende lufting av takkonstruksjonen kommenteres.

Totalvurdering

Det er ikke etablert adkomst i form av luke med stige, eller oppsatt stige på befaringsdagen. Kaldloftet er ikke kontrollert. På grunn av begrenset mulighet for kontroll er det derfor ikke konkludert med tilstandsgrad.

Tiltak Ja

Kommentarer

Det bør utføres en inspeksjon av kaldloftet når forholdene ligger til rette.

17

RENNER OG NEDLØP

TG-2

Renner og nedløp: Her vurderes: om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade o.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av alder, materialer og den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå.

Er det tegn til skader på renner og nedløp? Nei

Totalvurdering av renner og nedløp

Det er takrenner og nedløp utført i malt metall. 1 av nedløpene mangler utkast. Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd. TG 2 er satt på grunn av alder og slitasje.

Tiltak Ja

Kommentarer

Ved en eventuell fremtidig omlegging av takteking kan det vurderes nye takrenner og nedløp. Det bør monteres utkast hvor dette mangler.

18

TAKKONSTRUKSJON BOLIG

TG-2

Takkonstruksjon: Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. I tillegg vurderes om det er forhold som tyder på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Inspisert fra Fra bakken, Annet

Kommentarer

Konstruksjonen er inspisert fra innvendig i boligen og fra bakkenivå.

Takkonstruksjon Saltak

Kommentarer

Taket er med saltaksform. Konstruksjonen er oppført med sperretak. Det registreres ingen synlig lufting.

Er det synlige tegn til svanker/konstruksjonssvikt Nei

Er det forhold som tyder på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen? Nei

Totalvurdering av takkonstruksjonen

Det er ikke registrert symptom på svekkelser. TG 2 pga. mangel på synlig lufteanordning. Det bemerkes at det ikke er foretatt inspeksjon av kaldloft med tanke på lufting.

Tiltak Ja

Kommentarer

Ytterligere undersøkelser av kaldloft anbefales for å kartlegge tilstand og eventuell lufting av konstruksjonen.

19

TAKKONSTRUKSJON UTV. BOD

TG-2

Takkonstruksjon: Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. I tillegg vurderes om det er forhold som tyder på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Inspisert fra Annet

Kommentarer

Konstruksjonen er inspisert fra innvendig i boden.

Takkonstruksjon Pulltak

Kommentarer

Taket er med pulltaksform. Konstruksjonen er oppført med sperretak. Taktro er med trepanel.

Er det synlige tegn til svanker/konstruksjonssvikt Nei

Er det forhold som tyder på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen? Nei

Totalvurdering av takkonstruksjonen

Det registreres høy fuktighet i taktroen som kan komme av lekkasje i takteking. Det er ikke registrert symptom på svekkelser. TG 2 er satt på grunn av påvist fukt.

Tiltak Ja

Kommentarer

Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge tilstand.

20

TAKTEKKING OG BESLAG BOLIG

TG-2

Taktekking og beslag: Her gjøres en utvendig kontroll av takteking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der takteking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg.

Totalvurdering av takteking og beslag

Taket opplyses i tidligere takrapport å være teknet med skifereternitt. Det var mye snø på befaringdagen, og var derfor ikke mulig å foreta kontroll av utvendig takteking og beslag. TG 2 er satt med bakgrunn i alder på materialer.

Tiltak Ja

Kommentarer

For å avdekke faktisk tilstand må det foretas ny kontroll av takteking når forholdene ligger til rette.

21

TAKTEKKING OG BESLAG UTV. BOD

TG-3

Taktekking og beslag: Her gjøres en utvendig kontroll av takteking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der takteking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg.

Totalvurdering av takteking og beslag

Det var mye snø på befaringdagen, og var derfor ikke mulig å foreta full kontroll av utvendig takteking og beslag. Taket på boden er teknet med asfaltapp. Det registreres høy fuktighet i taktroen. På bakgrunn av dette antas det at det er lekkasje i takteking. TG 3 er satt på grunn av påvist forhold.

Utbedringskostnader 10 000 - 50 000

Tiltak Ja

Kommentarer

Utskifting av takteking må påregnes. Angitt kostnad er kun et grovt overslag for utskifting av takteking og beslag over utvendig bod. Om nøyaktig pris ønskes må det innhentes tilbud fra materialforhandlere eller en eventuell utførende håndverker, og det kan ikke utelukkes at avvik kan forekomme.

22

ETASJESKILLE

TG-2

Her vurderes: stivhet og nedbøyning. Gulv på grunn vurderes med hensyn til skjevheter og fukt. Minst to relevante rom per etasje skal undersøkes ved bruk av laser. Man bør da velge de største rom og de som har løs innredning. Avvik beskrives.

Type Betong, Tre/bjelkelag

Kommentarer
Det er delvis støpt plate på mark i kjeller.
Etasjeskillere og gulv mot antatt krypkjeller er av trebjelkelag.

Skjevheter/svanker/kuler/svikt Ja

Kommentarer
Kjeller:
Rom i kjeller er ikke målt eller vurdert med tanke på skjevheter da de ikke er i bruk som oppholdsrom.

1. etasje:
Det ble målt med laser på stue og på kjøkken.
Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 46 mm. over hele rommet og ca. 40 mm. over 2 meter.
Det registreres stedvis knirk i gulv.

2. etasje:
Det ble målt med laser i gang og på 1 av soverommene uten å påvise vesentlig avvik.

3. etasje:
Det ble målt med laser på gang og på kjøkken uten å påvise vesentlig avvik.

Totalvurdering
Gulv på kjøkken i 1. etasje fremstår med større høydeavvik. Påviste avvik vurderes ikke å være unormalt med tanke på alder på boligen.
Knirk i gulv er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt at innfestingen av undergulv gir noe bevegelse i konstruksjonen.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.
Laminatgulvet i hall i 1. etasje og på kjøkken i 2. etasje fremstår med fuktskader.
TG 2 på grunn av påviste forhold.

Tiltak Ja

Kommentarer
Gulv med fuktskader bør skiftes. Ved en eventuell omlegging av gulv på kjøkken i 1. etasje anbefales det oppretting av underlaget.

23 **ILDSTED** **TG-2**

Type pipe Tegl

Kommentarer
Teglsteinspipe fra byggeår med tilkoblede vedovner på stue i 1. etasje, stue i 2. etasje samt på stue i 3. etasje. Sotluke er etablert på soverom i 1. etasje.

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen? Nei

Dersom teglpipe - er alle 4 sider synlige? Nei

Kommentarer
Pipemur er kledd/tildekket utover det som er tillatt. Dette begrenser mulighet for kontroll av tilstand.

Er avstanden til brennbar materiale forskriftsmessig? Nei

Kommentarer
Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbar materiale. Avstandskravet er minimum 30 cm i alle retninger.
Det registreres kort avstand fra ildstedets åpning til brennbar materiale på gulv i 1. etasje, samt i 3. etasje. Avstandskravet er minimum 30 cm.

Skorstein over tak er inspisert fra: Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Ikke kontrollerbart

Kommentarer
Takstmannen har ikke vært på taket på grunn av manglende stige.

Har skorstein forskriftsmessig høyde over tak? Ja

Totalvurdering
Det registreres mye sot inne i sotluken. Det registreres kort avstand fra ildstedets åpning i 1.- og 3. etasje, samt ved sotluke til brennbar materiale.
Pipemur er innkledd/tildekket utover det som er tillatt. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år.
TG 2 er satt på grunn av alder på pipe, samt for påviste forhold.

Tiltak Ja

Kommentarer
Pipemur må gjøres tilgjengelig for kontroll på 4 sider for å ha tilstrekkelig vilkår for å vurdere tilstand. Tiltak med tanke på brennbar materiale nærme sotluke bør utføres. Større ubrennbare plater foran ildsteder i 1.- og 3. etasje bør etableres.
På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

24 **KJØKKEN 1. ETASJE** **TG-2**

Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer, spesielt rundt benkeskap, oppvaskmaskin, varmtvannsbereider og kjøleskap. Avtrekk/ventilering vurderes. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til skader / slitasje.

Er det søkt etter fukt rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin Ja

Kommentarer
Det er enkeltvis svelling på fronter foran kjøkkenvask.

Fungerer avtrekk over stekesonen ? Ja

Vurdering og beskrivelse
Avtrekksviften har begrenset funksjon.

Totalvurdering av kjøkken
Det er innredning med laminat og fronter i malt, glatt utførelse. Benkeplaten er med laminat og oppvaskkumbeslag i stål.
Frontene foran vasken er stedvis svellede på grunn av vannsøl, men innredningen fungerer med disse avvikene. Avtrekksviften har begrenset funksjon.
TG 2 er satt på grunn av alder og påviste forhold.

Tiltak Ja

Kommentarer
Avtrekksviften må utbedres. Oppgraderinger kan vurderes på grunn av påvist slitasje og standard, men innredningen fungerer med dagens tilstand.

25 **KJØKKEN 2. ETASJE** **TG-2**

Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer, spesielt rundt benkeskap, oppvaskmaskin, varmtvannsbereider og kjøleskap. Avtrekk/ventilering vurderes. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til skader / slitasje.

Er det søkt etter fukt rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin Ja

Kommentarer
Gulvet foran kjøkkenvask og oppvaskmaskin har fuktskader.

Fungerer avtrekk over stekesonen ? Ja

Vurdering og beskrivelse
Avtrekk fungerte ved enkel test.

Totalvurdering av kjøkken
Det er innredning med heltre og fronter i malt, glatt utførelse. Benkeplaten er med heltre og nedfelt oppvaskkum i stål. Innredningen vurderes som slitt og aldrende, men fungerer med dagens tilstand. Det registreres fuktskader på gulvet foran vask og oppvaskmaskin.
TG 2 som følge av alder, slitasje og påvist fuktskade på gulv.

Tiltak Ja

Kommentarer

Oppgraderinger kan vurderes på grunn av påvist slitasje, men innredningen fungerer med dagens tilstand.

26

KJØKKEN 3. ETASJE

TG-2

Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer, spesielt rundt benkeskap, oppvaskmaskin, varmtvannsbereider og kjøleskap. Avtrekk/ventilering vurderes. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til skader / slitasje.

Er det søkt etter fukt rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin Ja

Kommentarer

Ingen tegn til fuktskader eller lekkasjer.

Fungerer avtrekk over stekesonen ? Nei

Vurdering og beskrivelse

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

Totalvurdering av kjøkken

Det er innredning med heltre og fronter i malt, glatt utførelse. Benkeplaten er av heltre og oppvaskkumbeslag av stål. Innredningen vurderes å fremstå med normal tilstand i henhold til alder.
TG 2 på grunn av alder og at det ikke er etablert forsert avtrekk over kokesonen, da forskriften stiller krav om dette.

Tiltak Ja

Kommentarer

Mekanisk avtrekk bør etableres.

27

LOVLIGHET

Det tas forbehold om at takstmann er gitt riktige opplysninger om lovligheter. Takstmannens undersøkelser overtar ikke for selgers opplysningsplikt og ikke for kjøpers undersøkelsesplikt.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Ja

Kommentarer

Det er foretatt endringer av enkelte rom i boligen som tilsier at det skal søkes om endring av brukstillatelse. Dette gjelder for endring av rom fra hoveddel til tilleggsdel og omvendt. For eksempel fra bod til soverom.

Er dagens bruk i samsvar med godkjente byggetegninger? Nei

Kommentarer

Byggemeldte tegninger stemmer ikke med dagens bruk av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Nei

Kommentarer

Ferdigattest eller annen brukstillatelse foreligger ikke, men bygningene er lovlig oppsatt. Det bemerkes at utstedelse av brukstillatelse ikke var vanlig praksis ved byggeåret.

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

Kommentarer

Boligen har flere bruksenheter (etasjer med utleie for boligformål). Brannskille mellom bruksenheter antas ikke etablert. Alternativ rømningsvei fra 3. etasje er ikke tilfredsstillende.
Det er ikke kjent om det er etablert brannskille mot tilstøtende bolig.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja

Kommentarer

Jordkjeller har takhøyde under 1.9 m.

Er det etablert brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht. forskrift? Nei

Kommentarer

Det mangler røykvarsler i kjeller.
Det er etablert 6 kg pulverapparat på kjøkken i 1. etasje.
Det er etablert 6 kg pulverapparat på gang i 2. etasje.
Det er etablert 6 kg pulverapparat på gang i 3. etasje.

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

Kommentarer

Alle apparatene er eldre enn 10 år.
Pulverapparat i 1. etasje er fra 2009. Grønn indikator.
Pulverapparat i 2. etasje vurderes som aldrende. Grønn indikator.
Pulverapparat i 3. etasje er fra 1991. Grønn indikator.

Totalvurdering

Det er foretatt søknadsplichtige bruksendringer av boligen. Brannskille mellom bruksenheter antas å ikke være etablert, samt at det er ukjent om det er etablert brannskille mot tilstøtende bolig. Det er ikke tilfredsstillende rømningsvei fra 3. etasje.
Pulverapparatene er eldre enn 10 år. Det er ikke utført service på pulverapparatene. Service skal utføres hvert 10. år, og kontroll hvert 5. år.

28

TOALETTROM

Finnes ikke/ikke relevant

29

INNVENDIGE TRAPPER

TG-2

Her vurderes: avvik i forhold til skader. Rekkverk vurderes også i forhold til høyde og barnesikring. Åpninger i rekkverk og mellom trinn vurderes opp i mot referansenivå 10cm. Høyder på rekkverk/gelender vurderes opp i mot referansenivå 90cm.

<p>Totalvurdering Kjellertrapp: Tretrapp med tette trinn i lakkert utførelse uten håndløpere.</p> <p>Trapp 1.-, 2- og 3. etasje: Tretrapp med tette trinn. Det er etablert håndløper med malt spilerekkverk på 1 side. Det er noe knirk i håndløper/rekkverk. Rekkverk i 3. etasje er ca. 80 cm høyt. Dagens referansenivå er 90 cm.</p> <p>Innvendige tretrapper vurderes å tilfredsstillende krav ved byggeår. TG 2 er satt på grunn av alder og knirk i rekkverk.</p>

<p>Tiltak Ja</p> <p>Kommentarer Det bemerkes at trappen tilfredsstilte krav ved byggeår, og det er ikke krav om utbedringer opp mot dagens forskrift. Det anbefales likevel montering av håndløpere på begge sider, samt en forhøyning av rekkverk i 3. etasje for bedre personsikkerhet. Knirk i rekkverk bør utbedres.</p>
--

30	AVLØPSRØR	TG-2
-----------	------------------	-------------

Her vurderes: Innvendige avløpsrør

<p>Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja</p> <p>Kommentarer Det registreres enkelte avløpsrør av plast. Disse er etablert etter opprinnelig byggeår. Av kjente arbeider er det lagt nytt avløpsrør fra bad gjennom etasjeskiller og ned i kjeller. Det registreres at det er etablert avløp av plast og støpejern etter opprinnelig byggeår. Støpejernsrøret er ført opp til 3. etasje.</p> <p>Type Plast, Støpejern</p> <p>Kommentarer Det registreres avløpsrør av støpejern fra byggeår, samt rør av plast og støpejern av nyere årgang.</p> <p>Er avløpssystemet luftet over tak? Ja</p> <p>Er vannstand i sluk kontrollert ved tapping av tilknyttet utstyr? Ja</p> <p>Kommentarer Det er normal vannstand i sluk ved tapping.</p> <p>Er stakeluke tilgjengelig? Ja</p> <p>Kommentarer Stakepunkt er påvist i kjeller.</p> <p>Er det tilfredsstillende avrenning fra tappested? Ja</p> <p>Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ja</p> <p>Kommentarer Eldre innvendige avløpsrør av støpejern har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.</p>

<p>Totalvurdering Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert. Det registreres ingen lekkasjer på anlegget. TG 2 er satt på grunn av alder på støpejernsrør av eldre årgang.</p>

<p>Tiltak Ja</p> <p>Kommentarer Eldre avløpsanlegg bør pga. alder oppgraderes sammen med eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken.</p>

31	ELEKTRISK	TG-2
-----------	------------------	-------------

For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget iht minstekrav beskrevet i forskrift til avhendingsloven. Hvis det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999 eller det er gjort endringer på anlegget etter samme tidspunkt, skal den bygningssakkyndige spørre eieren om samsvarserklæring for kontroll av arbeidet.

<p>Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja</p> <p>Kommentarer Det har vært utført arbeider i perioder. Av kjente arbeider er det gjort oppgraderinger ved fornying av bad i 1. etasje i 2008. I 2021 ble det foretatt oppdeling av eksisterende kurs, samt montert ny sikring for gang og kjøkken i 2. etasje.</p> <p>Foreligger det samsvarserklæring? Nei</p> <p>Kommentarer Det foreligger kun samsvarserklæring for arbeider i 2021. Det er ukjent omfang av arbeider som er utført på anlegget etter 01.01.1999, da kravet om samsvarserklæring tredde i kraft.</p> <p>Type sikringer Skrusikring, Automatsikring</p> <p>Kommentarer 1. etasje: Sikringssskap med automatsikringer plassert i gang. 2. etasje: Sikringssskap med automatsikringer plassert i gang. 3. etasje: Sikringssskap med automatsikringer, samt hovedinntak med skrusikringer plassert i kneloft.</p> <p>Type anlegg Delvis skjult</p> <p>Kommentarer El-anlegget er i hovedsak lagt åpent. Det er skjult anlegg i enkelte rom.</p> <p>Er det foretatt kontroll av lokalt el tilsyn i løpet av siste fem år? Nei</p> <p>Finnes det kursfortegnelse og er antall kurser i samsvar med kursfortegnelse? Ja</p> <p>Er det tegn til termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter, og elektrisk utstyr? Nei</p> <p>Kommentarer Det ble ikke registrert skader ved stikkprøvekontroll.</p> <p>Er kabler tilstrekkelig festet? Ja</p> <p>Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette? Nei</p> <p>Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Ja</p> <p>Kommentarer Det har forekommet at sikringer har slått ut ofte. Forholdet opplyses utbedret i 2021, og det har ikke vært problemer siden.</p> <p>Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei</p>

<p>Totalvurdering av elektrisk anlegg TG 2 er satt pga. manglende dokumentasjon/samsvarserklæring på anlegget i sin helhet.</p>
--

<p>Tiltak Ja</p> <p>Kommentarer Det anbefales en utvidet el-kontroll.</p>

32 VANNBÅREN VARME

Finnes ikke/ikke relevant

33 VANNLEDNINGER

TG-2

Her vurderes: Innvendige vannledninger

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja**Kommentarer**

Det registreres enkelte vannrør av plast (rør-i-rør) av nyere årgang. Av kjente arbeider ble det lagt nye vannrør inn til badet i 1. etasje i 2008.

Det registreres at vannrør av plast (rør-i-rør) inn til kjøkken er byttet. Det er ikke kjent alder på disse.

Utover dette vurderes eldre vannrør av kobber å være fra byggeåret.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig? Ja**Er hovedstoppekran tilgjengelig? Ja****Kommentarer**

Hovedstoppekran er plassert i jordkjeller.

Er stoppekran funksjonstestet? Ja**Kommentarer**

Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.

Type Kobberrør, Plastrør**Kommentarer**

Vannrør er i hovedsak av kobber. Det registreres enkelte plastrør (rør-i-rør) ledet fra kjeller gjennom etasjeskiller.

Er synlig vannrør isolert mot kondens og/eller varme (termisk isolasjon)? Ja**Kommentarer**

Vannrør er delvis isolerte.

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ja**Kommentarer**

Eldre innvendige kobberrør har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Totalvurdering

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Det registreres ingen lekkasjer eller unormale forhold.

TG 2 er satt på grunn av alder på eldre kobberrør.

Tiltak Ja**Kommentarer**

Eldre vannrør bør pga. alder oppgraderes sammen med eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken.

34 VARMESENTRAL

TG-2

Her vurderes: Varmesentral

Type anlegg Varmepumpe**Kommentarer**

Det er etablert en luft-til-luft-varmepumpe på stue i 2. etasje.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja**Kommentarer**

Pumpen har ukjent monteringsår.

Når var siste service på anlegget? Ukjent. Service anbefales utført annen hvert år.**Finnes det oljetank på eiendommen? Nei****Totalvurdering**

Varmepumpen vurderes å fremstå med tiltenkt funksjon.

TG 2 er satt på grunn av manglende dokumentert service de siste 2 årene.

Tiltak Ja**Kommentarer**

Det anbefales service utført av kvalifisert fagperson.

35 VARMTVANSBEREDER

TG-2

Her vurderes: Varmtvannsbereider

Plassering og fundament Bereider er plassert på støpt gulv i kjeller.**Årstall** 2006**Størrelse** 198 L**Er varmtvannsbereider tilgjengelig for inspeksjon? Ja****Er berederen plassert i rom med sluk? Nei****Er berederen lekkasjesikret? Nei****Kommentarer**

Bereider er plassert i tørt rom, og er ikke lekkasjesikret med automatisk vannstopventil.

Er plugg på varmtvannsbereider brunsvidd? Nei**Er berederen over 20 år? Nei****Totalvurdering**

Berederen vurderes å fremstå med tiltenkt funksjon.

Bereider er plassert i tørt rom, og har ikke automatisk vannstopventil.

Tiltak Ja**Kommentarer**

Det må etableres lekkasjesikring av berederen.

36 VENTILASJON

TG-2

Her vurderes: Ventilasjon (gjelder rom for varig opphold)

Type ventilering Naturlig ventilasjon

Kommentarer

Enkelte rom har etablert ventilering med ventil i yttervegg. Vindu på bad har spalventil. Utover dette ventileres boligen med åpning av vinduer.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Kommentarer

Enkelte ventiler vurderes montert etter opprinnelig byggeår.

Totalvurdering

Enkelte rom har kun ventilering via åpning av vindu, men det registreres ikke tegn på at ventilasjonen er dårlig. TG 2 er satt på grunn av mangel på ventiler.

Tiltak Ja

Kommentarer

Bedre ventilering av boligen bør på generelt grunnlag etableres.

37

BAD 1. ETASJE

TG-2

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktes og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.

TG-2

OVERFLATER

Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Rommet ble oppgradert med nye overflater, sluk og innredning i 2008.

Beskrivelse av overflate

Badet fremstår med flis på gulv og våtromsplater på vegger. I himling er det malt panel.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Nei

Kommentarer

Gulvet har fall til sluk, men det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Ledes lekkasjevann til sluk? Nei

Kommentarer

Det er lokalt fall til sluket og ikke etablert tilstrekkelig oppkant ved dør. Ved en større lekkasje kan lekkasjevann renne mot døren og ut i gangen.

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Ja

Kommentarer

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Er det synlige tegn på at diffusjonssperre er punktert (kontrollert uten demontering)? Nei

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Ja

Kommentarer

Det har forekommet symptom på svelling/delaminering i overflate ved 1 skjøl på våtromsplate i dusjsone.

Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Ja

Kommentarer

Det er misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikofuger i overgang gulv og vegg inne i dusjsonen.

Totalvurdering av overflater

Vegg- og gulvoverflatene på badet har nådd mer enn halvparten av forventet funksjonstid. Høydeforskjell fra topp sluk til topp tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning. Det registreres feil utførelse av våtromsplater i overgang mot bunnlist, da det mangler fugemasse mellom disse i våtsone. 1 av plateskjøtene i dusjsonen har symptom på svelling/delaminering. Overflaten (tettesjikt) har løsnet fra underlaget (kryssfiner). TG 2 er satt på grunn av alder og påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater Ja

Kommentarer

Fuging mellom våtromsplater og bunnlist i våtsone må utføres. Ytterligere undersøkelse og behov for tiltak av plateskjøl i våtsone anbefales. På grunn av påviste avvik anbefales det at det monteres et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

TG-2

MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Type sluk Plast

Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved belegg? Ja

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Ja

Kommentarer
Det er gjennomføringer i gulv til vann og avløp under servantskapet.

Er membran/mansjetter ved gjennomføringer i gulv/vegg tilfredsstillende utført? Nei

Kommentarer
Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter over gulvet.

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ja

Kommentarer
Tettesjikt har nådd mer enn halvparten av forventet funksjonstid.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer.
TG 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på tettesjiktet, samt for påvist forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Ja

Kommentarer
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

TG-2 SANITÆR OG VENTILASJON

Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer
Rommet har mekanisk avtrekk. Det er tilluftspalte ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Kommentarer
Ventilasjonen vurderes å ha tilfredsstillende funksjon.

Er det skader på utstyr og innredning? Ja

Kommentarer
Det registreres at den nederste skuffen på servantskapet fremstår med ødelagt åpningsmekanisme. Dusjbatteriet har en lekkasje.

Er det vegghengt toalett? Ja

Er det synlig drenering av lekkasjevann fra sisterne? Ja

Kommentarer
Det er etablert dreksåpning mot gulv.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon
Skuffemekanisme på nederste skuff til servantskapet er ødelagt. Dusjbatteri fremstår med lekkasje ved funksjonstest.
TG 2 er satt på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon Ja

TG-2 FUKTMÅLING

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.

Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling? Ja

Vurdering og beskrivelse
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet, samt fuktmålinger på veggoverflater. Baderomsdøren fremstår med slitasje som følge av fuktig luft. Det antas at ventilasjonen ikke har vært i hyppig bruk. Skjøt på våtromsplate i dusjsone har symptom på fuktskade. Det ble ikke indikert skadelig fukt ved måling på befaringsdagen. TG 2 settes på grunn av symptom på fuktskader på baderomsdør og våtromsplate i dusjsone.

Er det foretatt hulltaking? Ja

Vurdering og beskrivelse
Hull ble tatt fra soverom mot våtrommet. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med elektroder i treverk eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll.

Anbefalte tiltak fukt Ja

Kommentarer
Ventilasjonen bør være i hyppig bruk. Ytterligere undersøkelse og behov for tiltak av plateskjøt i våtsone anbefales.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Nei

38 BAD 2. ETASJE TG-2

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.

TG-2 OVERFLATER

Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Badet er oppgradert etter opprinnelig byggeår, men fremstår som aldrende.

Beskrivelse av overflate

Badet fremstår med belegg på gulv og våtromsplater på vegger. I himling er det malte plater.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Nei

Kommentarer

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er tilfredsstillende høydeforskjell fra topp membran (oppkant) ved dør til topp sluk.

Ledes lekkasjevann til sluk? Ja

Kommentarer

Eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluket. Vannsikkerhet mot tilstøtende rom er ivarettatt.

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Ja

Kommentarer

Vinduet er plassert nærme våtsonen. Det vil være utsatt for noe damptrykk fra dusjkabinettet.

Er materialer egnet? Nei

Kommentarer

Utførelse av foringer og listverk mot vindu er ikke en fuktsikker løsning.

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

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Nei

Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Ja

Kommentarer

Det er tegn på enkelte mørke flekker i innvendig tak. Dette kan være et symptom på dårlig ventilering.

Totalvurdering av overflater

Gulv- og veggoverflatene på badet har nådd sin forventede funksjonstid. Gulvet har ikke tilstrekkelig fallforhold, men det er god vannsikkerhet mot tilstøtende rom. Det registreres svimerker over reflektorovn. I innvendig tak registreres det enkelte mørke flekker. Dette kan være et symptom på dårlig ventilering. TG 2 er satt på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater Ja

Kommentarer

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger. Ytterligere undersøkelser av mørke flekker i tak anbefales. Det anbefales en annen løsning for oppvarming, da reflektorovner kan lage svimerker i innvendig tak. Oppgraderinger må påregnes.

TG-2 MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Type sluk Plast

Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved belegg? Ja

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Ja

Kommentarer

Det er gjennomføring av avløp til servant gjennom gulv.

Er membran/mansjetter ved gjennomføringer i gulv/vegg tilfredsstillende utført? Ja

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ja

Kommentarer

Tettesjikt, overflater og slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på tettesjiktet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Ja

Kommentarer

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

TG-2 SANITÆR OG VENTILASJON

Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drenering ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer

Rommet har naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Nei

Kommentarer

Rommet har naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og stor temperaturforskjell inne og ute. Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga. dette redusert.

Er det skader på utstyr og innredning? Ja

Kommentarer

Innfestingen til toalettet er noe slarkete.

Er det vegghengt toalett? Nei

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

Klosettet har mangelfull innfesting. Servantskapet mangler 1 dør. Det er kun naturlig ventilering av rommet, og det er ikke etablert tilluft. Det er enkelte mørke flekker i innvendig tak, og kan være tegn på at ventilasjonen på badet kan være mangelfull. TG 2 på grunn av alder og påviste forhold.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon Ja

Kommentarer

Klosettet bør festes bedre. Oppgradering/utbedring av servantskap anbefales. Bedre ventilering av rommet anbefales.

TG-0 FUKTMÅLING

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.

Er det foretatt fuktøk / fuktmåling? Ja**Vurdering og beskrivelse**

Det ble utført fuktmålinger på vegg- og gulvoverflater ved våtsone uten å påvise skadelig fukt på befaringsdagen.

Er det foretatt hulltaking? Ja**Vurdering og beskrivelse**

Hull ble tatt fra gang mot våtrommet. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med piggelektrode eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Nei

39 BAD 3. ETASJE**TG-3**

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.

TG-3 OVERFLATER

Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja**Kommentarer**

Det vurderes at badet er oppgradert etter opprinnelig byggeår, men det fremstår som aldrende.

Beskrivelse av overflate

Badet fremstår med belegget på gulv, og på vegger er det våtromsplater og panel. Bak servanten er det belagt med flis. I himling er det panel.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Nei**Kommentarer**

Det er stedvis motfall fra sluk. Gulvet er ellers tilnærmet flatt.

Ledes lekkasjevann til sluk? Nei**Kommentarer**

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga. manglende fall/motfall. Høydeforskjell mellom topp tettesjikt (oppkant) ved dør og topp sluk er ikke tilfredsstillende.

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei**Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Ja****Kommentarer**

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Er det synlige tegn på at diffusjonssperre er punktert (kontrollert uten demontering)? Nei**Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Nei****Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Ja****Kommentarer**

Det er misfarging (svertesopp / muggsopp) i silikonfuger i overgang mellom gulvet og dusjhjørnet.

Totalvurdering av overflater

Det er stedvis motfall fra sluk. Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.

Det registreres svertesopp/muggsopp i dusjhjørnet.

TG 3 er satt på grunn av motfall fra sluk.

TG 2 er satt for øvrige forhold.

Utbedringskostnader overflater 10 000 - 50 000

Anbefalte tiltak overflater Ja**Kommentarer**

Oppgradering må påregnes. Angitt kostnad er et grovt overslag satt for oppretting og utskifting av gulv. Det bør vurderes utskifting av våtromsplater i samme omgang. Om nøyaktig pris ønskes må det innhentes tilbud fra materialforhandlere eller en eventuell utførende håndverker.

TG-2 MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Type sluk Plast

Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved belegg? Ja

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Ja

Kommentarer

Det er gjennomføring av vanntilførsel i gulv.

Er membran/mansjetter ved gjennomføringer i gulv/vegg tilfredsstillende utført? Nei

Kommentarer

Rørføringer er delvis tettet med silikonfugemasse. Dette er ikke en fuktsikker løsning, og vil erfaringsmessig krympe opp over tid.

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ja

Kommentarer

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på tettesjiktet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Ja

Kommentarer

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

TG-3

SANITÆR OG VENTILASJON

Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drenering ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer

Rommet har mekanisk avtrekk. Det er ikke etablert tilluft.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Kommentarer

Avtrekksviften har en ulyd, og fremstår ikke med tiltenkt funksjon.

Er det skader på utstyr og innredning? Ja

Kommentarer

Dusjhodet er ikke koblet inn på slangen til dusjsettet.

Er det vegghengt toalett? Nei

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

Avtrekksviften fungerer ikke som tiltenkt. Det er ikke etablert avtrekk. Dusjsettet er ødelagt. TG 3 er satt på grunn av ødelagt dusjsett. TG 2 er satt for øvrige forhold.

Utbedringskostnader Sanitær og ventilasjon Under 10 000

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon Ja

Kommentarer

Dusjsettet må skiftes. Bedre ventilering av rommet anbefales.

TG-0

FUKTMÅLING

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.

Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling? Ja

Vurdering og beskrivelse

Det ble utført fuktmålinger på vegg- og gulvoverflater ved våtsone uten å påvise skadelig fukt på befaringdagen.

Er det foretatt hulltaking? Ja

Vurdering og beskrivelse

Hull ble tatt fra gang mot våtrommet. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med piggelektrode eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Nei

40

UTHUS

Beskriv

Uthus med uteboder oppført i 1 etasje på underlag av støpte betongfundamenter. Det er gulvbjelkelag av tre og yttervegger av enkelt bindingsverk kledd utvendig med stående panel. Taket har pulltaksform og er teknet med asfaltapp.

Det registreres symptom på råte i taktro, samt stedvis i treverk som er nærme terreng. Bygningen er ikke videre tilstandsvurdert.

Tiltak Ja

Kommentarer

Ytterligere undersøkelser og behov for tiltak med tanke på registrert råte anbefales.

41

UTVENDIG TRAPP

TG-3

Beskriv

Foran hovedinngang er det etablert en utvendig trapp oppført i støpt betong med skiferbelagte trinn. Det er etablert rekkverk av tre med stående, malte spiler.

Totalvurdering

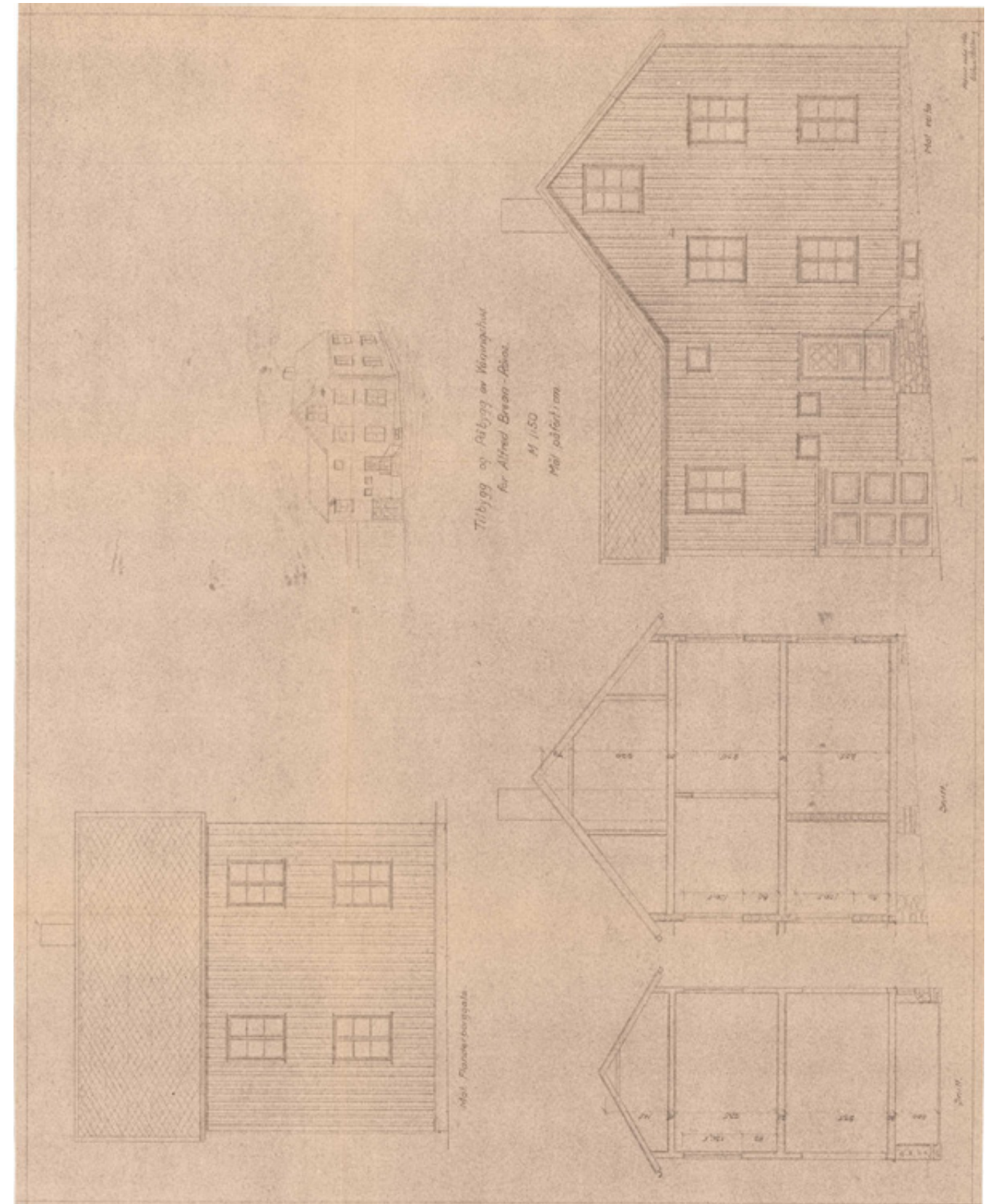
Det registreres råte i rekkverket, samt noe avskallet puss på fundamentet. Skifertrinnene er dekt av snø/is og er ikke inspisert. TG 3 er satt på grunn av råte i rekkverk. TG 2 settes for avskallet puss.

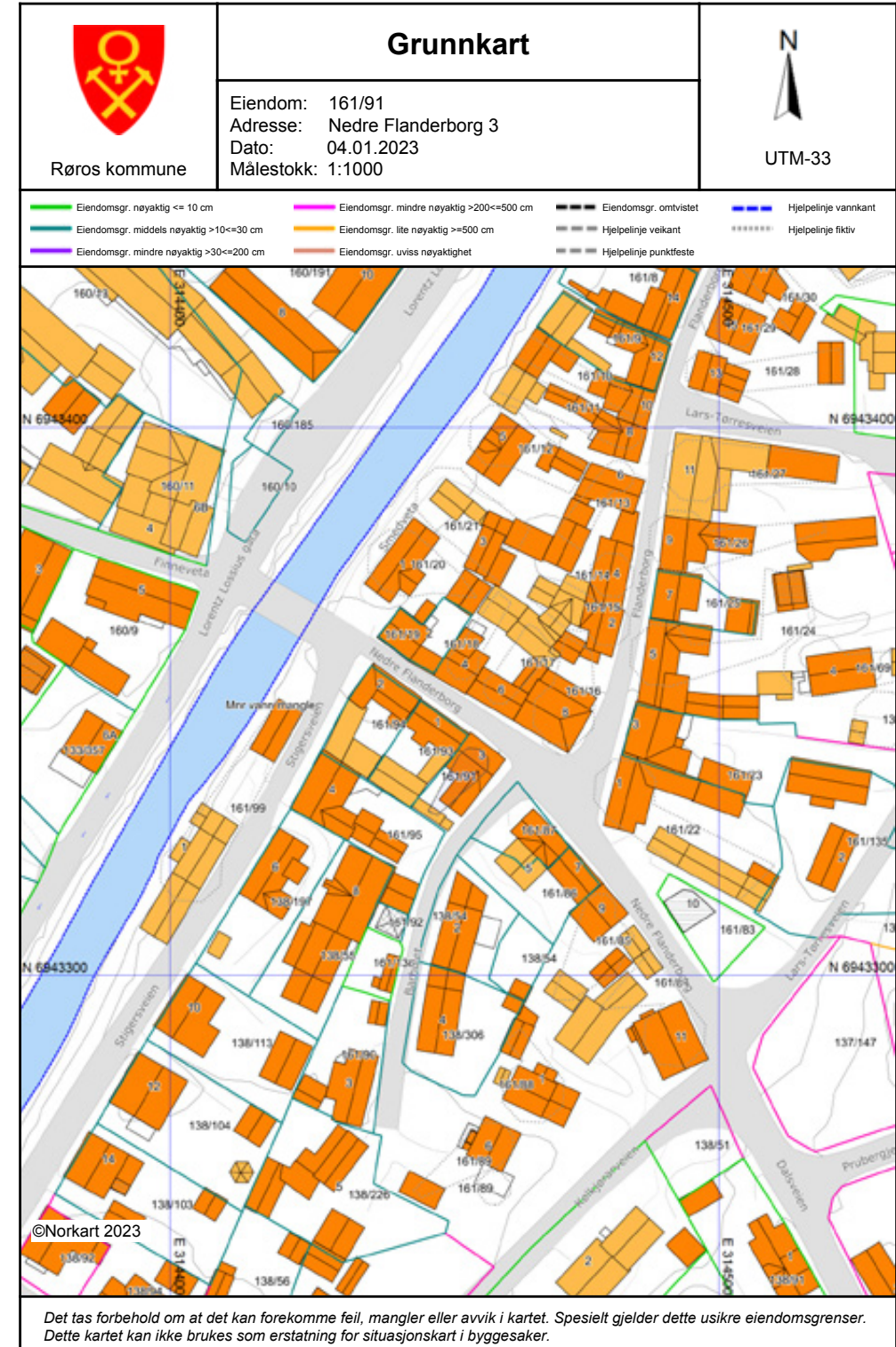
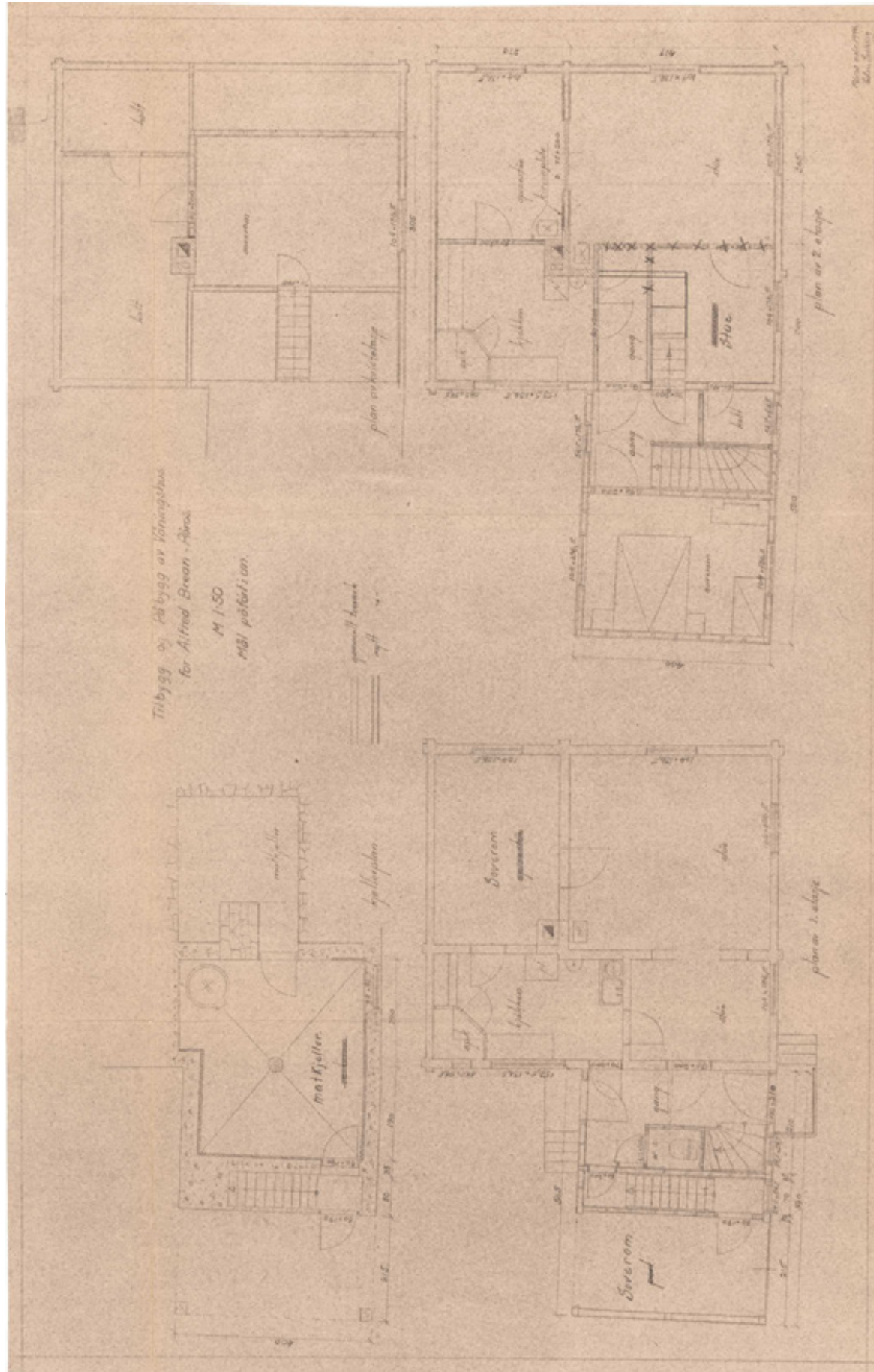
Utbedringskostnader: Under 10 000

Tiltak Ja

Kommentarer

Nytt rekkverk må monteres. Angitt pris er kun et grovt overslag. Om nøyaktig pris ønskes må det innhentes tilbud fra materialforhandlere eller en eventuell utførende håndverker, og det kan ikke utelukkes at avvik kan forekomme. Det anbefales at skifertrinnene inspiseres når forholdene ligger til rette.







Røros kommune

Adresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS

Telefon: 72 41 94 00

Utskriftsdato: 04.01.2023

Planopplysninger

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

Kommunenr.	5025	Gårdsnr.	161	Bruksnr.	91	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nedre Flanderborg 3, 7374 RØROS								

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
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KD20080002
Navn	Kommunedelplan for Røros sentrum
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.06.2009
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5025/dokumenter/243/KD20080002_planbestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 57 m ² Arealbruk Boligområde,Nåværende
	Delareal 57 m ² KPRestriksjoner Område unntatt for rettsvirkning

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20130009
Navn	Reguleringsplan for Røros sentrum
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.09.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5025/dokumenter/857/20130009_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 57 m ² Formål Boligbebyggelse Feltnavn B_9
	Delareal 57 m ² RPHensynsonenavn H_570_1 Sone med angitte særlige hensyn Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplaner under arbeid

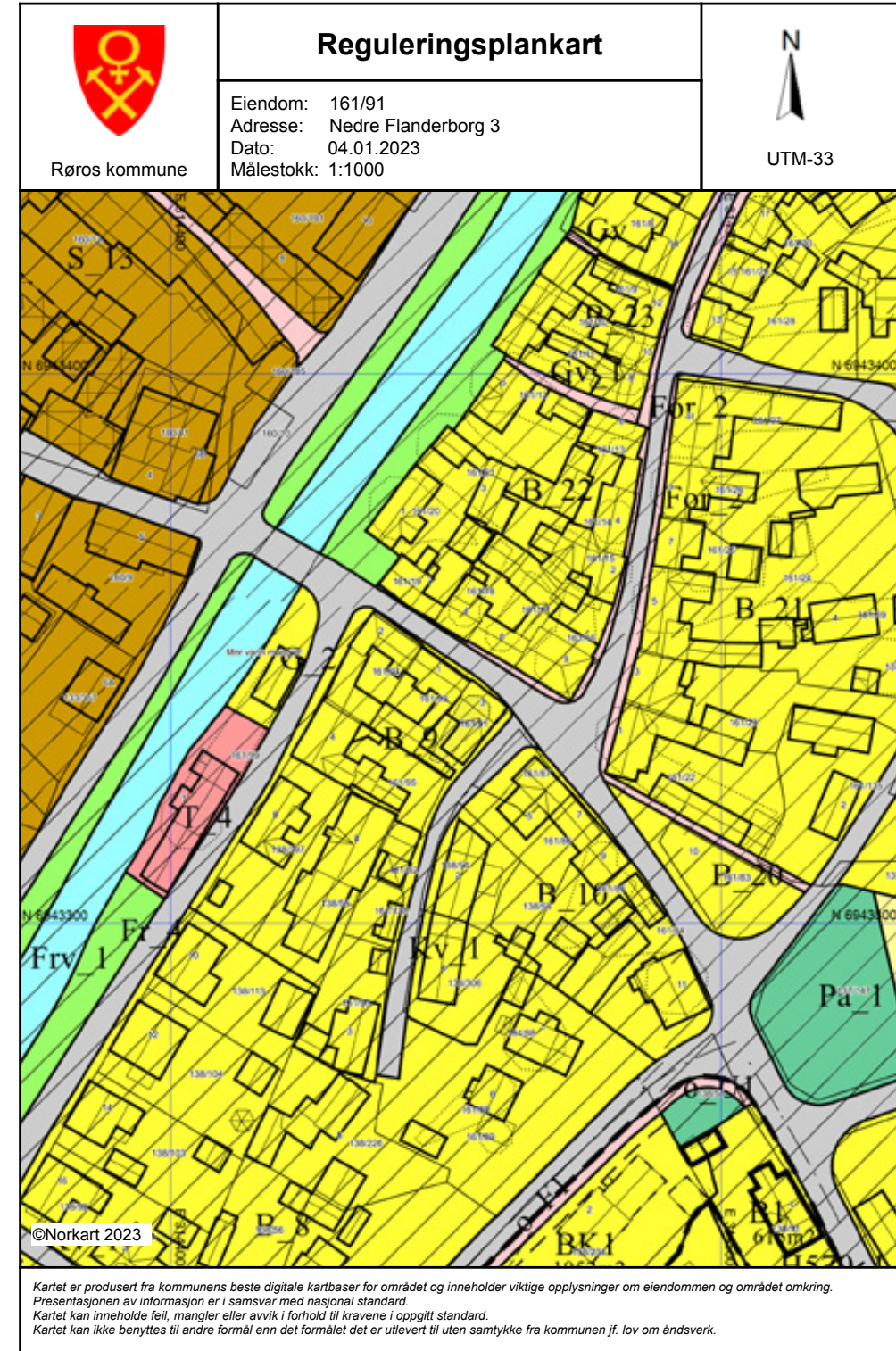
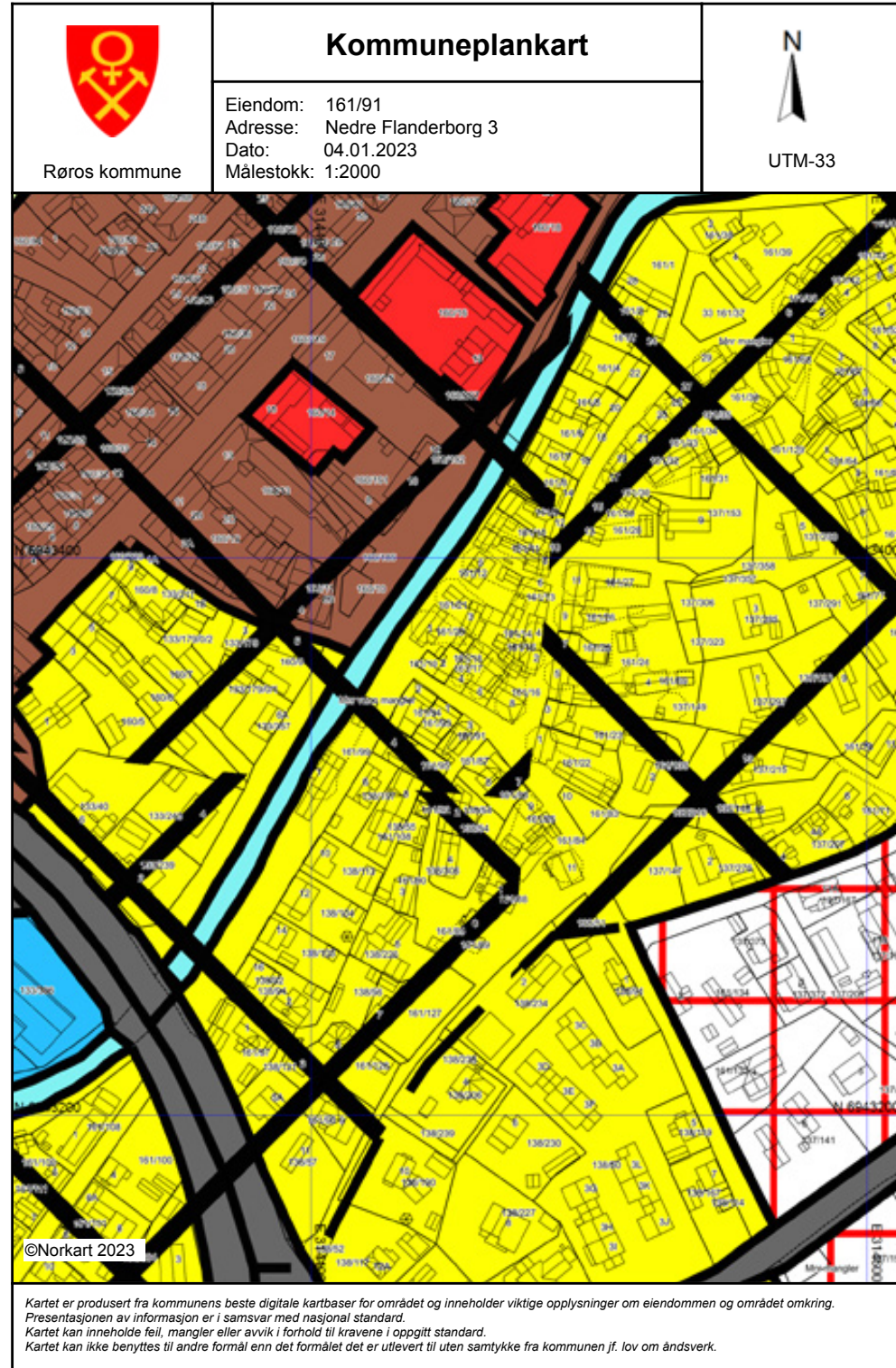
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20130009_2
Navn	Endring av områdeplan for Røros sentrum_skiiltvedtekter
Status	Planforslag
Plantype	Områderegulering

Boplikt

Konsesjonsforskrift: <https://lovdata.no/dokument/JB/forskrift/2007-06-07-578>

Registreringsform 110



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.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 5 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 8 700

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 13 250

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.

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”

Rettt skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmeidler senest ved kontraktsignering 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 3 200/3 400/3 850 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

HELP
Rettt skal være rett. For alle.

Utskriftsdato: 04.01.2023

Vegstatuskart for eiendom 5025 - 161/91//



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:

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 medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnr.: 13-0003/23

BUDSKJEMA

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDEnde BUD PÅ EIENDOMMEN

Adresse: Nedre Flanderborg 3, 7374 RØROS

Matrikkel: Gnr. 161, bnr. 91 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:

