

Rørosveien 1378



Velkommen til Rørosveien 1378

ENEBOLIG MED BEHOV FOR TOTALRENOVERING!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	590 000,-
---------------	-----------

Totale omkostninger

Omkostninger*	29 170,-
Totalt inkl. omkostninger (prisantydning + omkostninger)**	619 170,-

Areal

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Primærrom	120m2
Bruksareal	176m2
Antall soverom***	3
Byggeår	1953
Tomt	510 m2 eiet tomt
Energimerke	Ingen - Ingen

* 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 40845408

E-post yama.meskinyar@nylander.no



Innhold

Nøkkelinformasjon	3
Bildesider	7
Informasjon om boligen	34
Vedlegg	56
Vedlegg	58
Megler	111





Rørosveien 1378

ENEBOLIG MED BEHOV FOR TOTALRENOVERING!

Enebolig med behov for totalrenovering. Enkel adkomst.

Eneboligen ligger i et landlig og naturnært boligområde på Rognes i Midtre Gauldal kommune, ca. 2 mil øst for Støren. Kort avstand til Støren. På Støren finnes det idrettsarena med svømmehall, innendørsbaner og treningslabb. Idrettsanlegget har også fotballbaner, skiløyper og friidrettsanlegg. Ved idrettsanlegget ligger kulturhuset med kultursal, kino og kafé. Her finnes også bibliotek, kulturskole,

kommuneadministrasjon og legekantor. Coop marked Bjørgen er nærmeste dagligvarehandel. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Domussenteret på Støren et bredt utvalg. Senteret ligger rett ved Støren stasjon og er regionens største kjøpesenter. Kort vei til lakseelven Gaula samt attraktive utfartsområder.

Velkommen til Rørosveien 1378!











Fasade





Fasade



Fasade



Fasade



Fasade



Fasade



Fasade



Fasade



Fasade



Fasade



Fasade



Fasade



Fasade



Hall



Hall



Hall



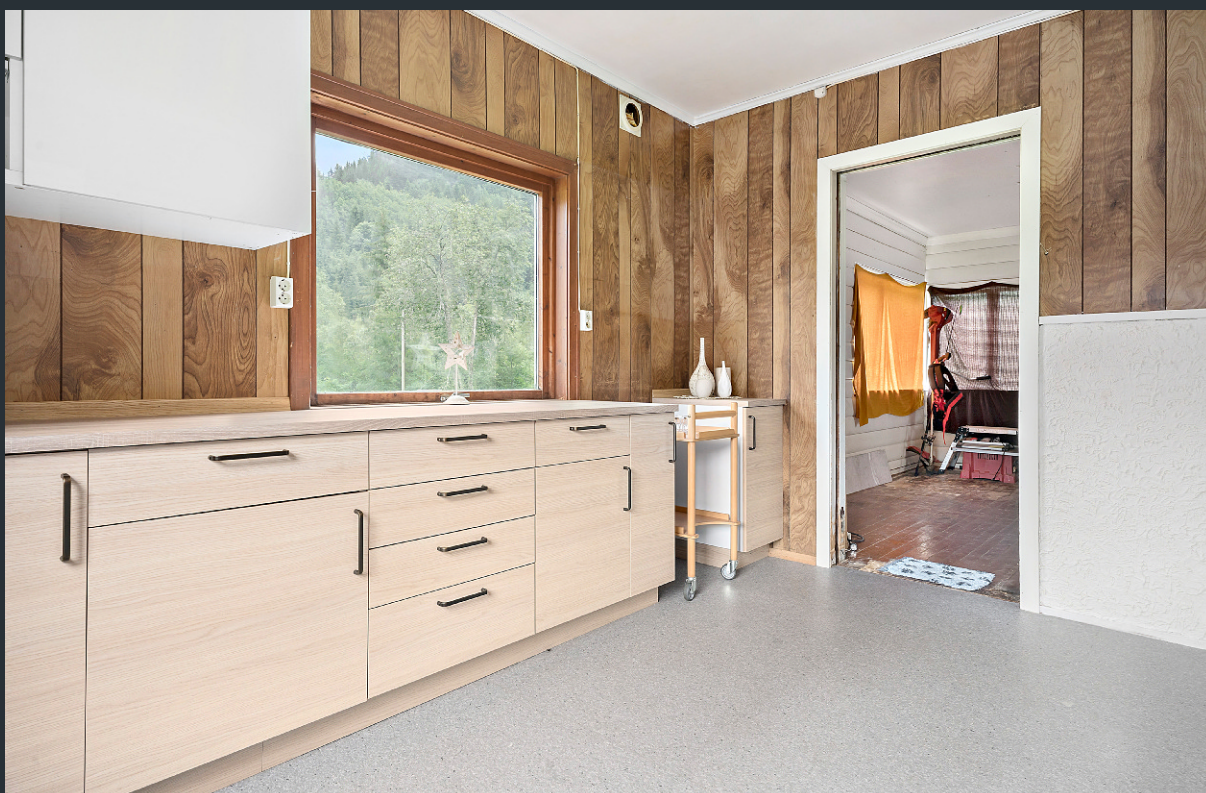
Kjøkken



Hall



Kjøkken



Kjøkken



Stue



Stue



Stue



Stue



Hall



hall 2.etg



Soverom



Soverom



Soverom



Soverom



Soverom



Soverom





Bad 2.etg.





ENEBOLIG MED BEHOV FOR TOTALRENOVERING!





Informasjon om boligen

Kjøpesum og omkostninger

Prisantydning:

590 000,-

Prisantydning	590 000,-
---------------	-----------

Omkostninger

2,5% dokumentavgift	14 750,-
---------------------	----------

Tinglysing skjøte	585,-
-------------------	-------

Tinglysing pantedok. pr. stk	585,-
------------------------------	-------

HELP Boligkjøperforsikring	13 250,-
----------------------------	----------

Omkostninger totalt	29 170,-
---------------------	----------

Totalpris inkl. omkostninger	619 170,-
------------------------------	-----------

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



Informasjon om eiendommen

Oppdragsnummer:	13230025
Eier:	Maros Malecka og Milada Sentessiova
Matrikkel:	Gnr. 28. Bnr. 10. Midtre Gauldal kommune.
Adresse:	Rørosveien 1378, 7295 RØGNES
Byggeår:	1953
Tomt:	510 kvm eiet tomt
Eierform:	Eier
Oppdragsansvarlig:	Yama Meskinyar

Beskrivelse av boligen

Kort om eiendommen

Enebolig med behov for totalrenovering. Enkel adkomst. Eneboligen ligger i et landlig og naturnært boligområde på Rognes i Midtre Gauldal kommune, ca. 2 mil øst for Støren. Kort avstand til Støren.

På Støren finnes det idrettsarena med svømmehall, innendørsbaner og treningslab. Idrettsanlegget har også fotballbaner, skiløyper og friidrettsanlegg. Ved idrettsanlegget ligger kulturhuset med kultursal, kino og kafé. Her finnes også bibliotek, kulturskole, kommuneadministrasjon og legekantor. Coop marked Bjørgen er nærmeste dagligvarehandel. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Domussenteret på Støren et bredt utvalg. Senteret ligger rett ved Støren stasjon og er regionens største kjøpesenter. Kort vei til lakseelven Gaula samt attraktive utfartsområder.

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med Nylanderskilt ved fellesvisning.

Innhold

Type bolig og eierform

Eier

Byggemåte

Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre, utvendig kledd med liggende trepanel, samt innslag av stående trepanel. Taket har saltaksform, tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

Byggeår

1953

Innhold

Primærrom:

1. etasje: Vindfang, gang, trapperom, toalett, kjøkken, stue.

2. etasje: Gang, 3 soverom, bad.

Sekundærrom:

Kjeller: 5 uinnredede kjellerrom.

Standard

-- KJELLER --

* UINNREDET KJELLERROM 1: Støpt gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Trapp.

* UINNREDET KJELLERROM 2: Støpt gulv og malt overflate på vegger. Ubehandlet himling. Bereder og stoppekran.

* UINNREDET KJELLERROM 3: Støpt gulv og malt overflate på vegger. Ubehandlet himling. Utgang.

* UINNREDET KJELLERROM 4: Støpt gulv og pusset overflate på vegger. Ubehandlet himling.

* UINNREDET KJELLERROM 5: Støpt gulv og pusset overflate på vegger. Ubehandlet himling.

Innhold

-- 1. ETASJE --

* VINDFANG: Tregulv og panelplater på vegger. Malt overflate i himling. Trapp.

* GANG: Tregulv og panelplater på vegger. Bellegg i himling.

* TRAPPEROM: Tregulv og malt panel på vegger. Trapp.

* TOALETT: Belegg på gulv, tapet og ubehandlet vegger. Ubehandlet himling. Utstyrt med wc.

* KJØKKEN: Belegg på gulv, og panelplater og flis på vegger. Innredning med oppvaskkumme.

* STUE: Tregulv, malt panel/ panel på vegger. Malt overflate i himling. Vedovn.

-- 2. ETASJE --

* GANG: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og luke til kaldloft i himling. Trapp og sikringsskap.

* SOVEROM 1: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

* SOVEROM 2: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

* SOVEROM 3: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

* BAD: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Reflektorovn. Utstyrt med naturlig avtrekk.

Areal

Bruksareal (BRA): 176m². Primærrom (P-ROM): 120m².

Innhold

P-rom pr. etasje

Primærareal (P-ROM) Kjeller: 0 kvm.
Primærareal (P-ROM) 1. etasje: 60 kvm.
Primærareal (P-ROM) 2. etasje: 60 kvm.
Primærareal (P-ROM) totalt: 120 kvm.

BRA pr. etasje

Bruksareal (BRA) Kjeller: 56 kvm.
Bruksareal (BRA) 1. etasje: 60 kvm.
Bruksareal (BRA) 2. etasje: 60 kvm.
Bruksareal (BRA) totalt: 176 kvm.

Antall soverom

3

Takstmanns konklusjon og kommentar til areal

OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 0

TG 1: 3

TG 2: 7

TG 3: 13

TG IU: 1

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

- Grunnmur og fundament:

Det registreres mindre riss i grunnmur og utvendig puss på synlige flater. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag. Det gjøres likevel oppmerksom på begrenset kontroll da innvendig mur er pusset tresnittplater, samt utvendig terreng.

Innhold

- Loft (konstruksjonsoppbygging):

Det registreres synlige fuktmerker. Dette kan blant annet skyldes kondensering som følge av utilstrekkelig dampsperre/luftlekkasjer fra oppholdsrom eller pågående lekkasjer. Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet. Konstruksjonen er oppført etter byggeregler på oppføringstidspunktet uten lufteåpninger ved raft (takfoten) for ventilering av konstruksjonen. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

- Takkonstruksjon, hovedtak:

TG 2 settes med bakgrunn i alder og manglende kontroll på tak. Det gjøres også oppmerksom på at vindskier har synlige råteskader og må skiftes ut. TG 3.

- Etasjeskille og gulv på grunn:

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

- Ildstein/skorstein:

Pipa er en eldre teglsteinspipe og fra bakkenivå ser fuger forvitret og utvendig pipa ser slitt ut. Ingen vesentlige sprekker ved innvendig kontroll. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering. Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildstedet. Gulv av brennbart materiale må under og foran ildstedet dekkes med plate av ubrennbart materiale. Plata må stikke 300 mm fram foran ildstedet. Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen. Siste kontroll/ tilsyn er utført 22.03.2018.

- Avløpsrør:

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Kloakk er ikke luftet over tak, noe som kan medføre at vannlås suges tomme og det blir tilsig av kloakkgasser inn i boligen. Hvis kloakk er tilknyttet septiktank er det ikke krav til at kloakk skal luftes over

Innhold

tak, med forutsetning at lufting av kloakk er ivarettatt på annen måte. Dette til orientering.

- Vannledninger:

Stoppekran er plassert i kjeller. Eldre stoppekran, fungerte som tiltenkt, men det anmerkes en mindre lekkasje og videre fare for lekkasjer/ skader. Anbefales skiftet. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

- Drenering:

Pga synlig svikt må en oppgradering av drenering/utvendig fuktsikring påregnes.

- Rom under terreng:

TG 3 grunnet fuktmålinger i trebjelkelaget som viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/råteskader og stedvis synlig fukt på gulv.

- Vinduer og dører, eldre dato:

Vinduer og dører av eldre dato har synlige skader og stedvis sprukket glass. Utskifting av dører og vindu pga skade/slitasje må påregnes.

- Yttervegger:

På husets værutsatte veggflater bærer kledningen preg av å være værslitt som en konsekvens av tidvis nedfukting og soltørking. På slike fukt og værutsatte veggflater må det påregnes hyppigere vedlikeholdsintervall. Kledningen er ikke luftet.

Råteskadet trekledning må skiftes ut. Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling. For å avdekke tilstand må ytterligere undersøkelser foretas med åpning av veggkonstruksjon.

- Renner og nedløp:

Det er synlige skader i takrenner.

Utskifting av takrenner/ nedløp må påregnes.

- Takkonstruksjon, hovedinngang:

Takkonstruksjonen over hovedinngangen har pultaksform og er tekket med papp. Det anmerkes synlige råteskader og en utbedring må utføres.

Innhold

- Taktekking:

Det er ikke reist forskriftsmessig stige slik at inspeksjon av taktekkingen er ikke foretatt. Det registreres manglende mønepanner på et området og synlige åpninger i området på kaldloft. Videre er det tegn på lekkasjer fra kaldloft. Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig. En oppgradering av taktekkingen bør utføres uavhengig av dette.

- Utstyr på tak:

Det er ikke etablert noen takstige. Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler).

- Kjøkken:

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

- Toalettrom:

Det måles fukt i gulv rundt klosettet. Videre fungerte ikke wc på befaringsdagen og en oppgradering av rommet må utføres.

- Trapp:

Rekkverk er for lavt og det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm). Det mangler håndløper på veggen. Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet. Det registreres fuktskader i nedre del av kjellertrapp pga fuktopptrekk fra kjellergulv / grunnmur. Utbedringer må påregnes da med tanke på sikkerhet og fuktskader.

- Elektrisk:

Anlegget er oppgradert noe i 2022, men det gjenstår arbeid. Dokumentasjon på arbeider utført i 2022 er framvist. Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer. Boligen har delvis et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Videre anmerkes det blant annet løse ledninger. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

- Varmtvannsbereder:

Berederen er defekt/ fungerer ikke og varmtvannsbereder må

Innhold

skiftes ut.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

- Våtrom er ikke undersøkt.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG
ROMBENEVNELSE:

-

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

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

Takstfirma

Takst-Forum Trøndelag AS

Dato for takst

28-06-2023

Energimerke

Energimerke Ingen. Oppvarmingskarakter Ingen.

Tomt

Areal 510 kvm. eiet tomt. Info fra kommunen: Det finnes ikke noe målebrev / matrikkelbrev på denne eiendommen. Eiendommen er så gammel at kommunen ikke har papir på dette. Tomten er skylddelt og ikke endelig oppmålt.

Offentlig informasjon

Kommentar til heftelser

Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter iht. panteloven § 6-1. Pantet er begrenset oppad til 2G, (G = folketrygdens grunnbeløp).

Regulering

Eiendommen ligger ikke innenfor egen reguleringsplan. Kommuneplanens arealdel er gjeldende her. Denne kan fåes ved henvendelse til megler.

Ferdigattest

Det finnes ikke lagret noe brukstillatelser/ferdigattest på denne eiendom i kommunens arkiv.
Det samme med godkjente bygningstegninger.

Adgang til utleie

Eiendommen kan i sin helhet leies ut til boligformål.

Kommunale avgifter pr. år

Kr. 16 406,- pr 2023

Kommentar til kommunale avg.

Feiing/tilsyn kr 1 361,- pr år (2023). I følge info fra Gauldal Brann og Redning er siste tilsyn foretatt 22.03.2018
Til ReMidt:
Renovasjon kr 5 000,- pr år (2023). 4 terminer i året.
Slamavgift kr 2 937,50,- pr år (2023). 4 terminer i året.
Vannavgift kr 5 892,40,- pr år (2023).
Eiendomsskatt kr 1 215,- pr år (2023).
Totalt beløp kommunale avgifter per år er estimert ut fra ovennevnte.

Offentlig informasjon

Kommentar vei, vann og avløp

Info fra kommunen: Ingen kommunale ledninger på tomta. Privatledningen på tegningen (vedlagt) er kun veiledende. En kilde som har bodd i nærområdet mener at vannet er kommunalt og at det er kommunen som har overtatt ansvaret for vannanlegget, privat stikkledning. Megler har ingen informasjon om boligens vann- og avløpsanlegg og vet ikke tilstand-/lovlighet på dette.

Privat adkomst fram til offentlig veg.

Det foreligger ikke skriftlig avtale om veirett. Det er ikke gjort ytterligere undersøkelser om hvorvidt det kan opprettes.

Vi har ikke noe informasjon om veilag. Det medfører at eventuelle kostander til brøyting, strøing, drift og vedlikehold ved utførelse vil faktureres forløpende. Det anbefales at man etablerer ett fungerende veilag, der faste innbetalinger gjennomføres til å sikre nødvendig drift og vedlikeholdsoppgaver.

Formuesverdi

Primær kr. 474 442,-. Sekundær kr. 1 707 989,-. Årstall 2021. Med primærbolig menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærbolig menes andre eiendommer så som pendlerbolig, utleiebolig, hytte i byen, helårsbolig brukt som fritidsbolig (hytte).

Skatteetaten beregner boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Boligens boligverdi er lik boligens areal multiplisert med kvadratmeterpris basert på statistikk over omsatte boliger. Formuesverdien er en gitt prosentandel av denne boligverdien. Formuesverdien av primærboliger settes normalt til 25 prosent av boligverdien og 90 prosent for sekundærboliger.

Avtalerettslige forhold

Forbehold

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

Overtagelse

Etter nærmere avtale med selger. Angi ønske i budskjema.

Sentrale lover

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

Dersom avtale om salg (aksept av bud) inngås i forbrukerforhold*: For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningssakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene. I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

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

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Avtalerettslige forhold

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

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

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

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

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

Dersom avtale om salg (aksept av bud) inngås av kjøper som ikke anses som forbruker selges eiendommen «som den er»:

Eiendommen overdras slik den fremstår ved besiktigelse. Selger fraskriver seg ansvar ut over det som følger av avhendingsloven § 3-9, dog slik at forhold dekket av avhendingslovens § 3-9, andre punktum ikke kan utgjøre en mangel. § 3-9 fravikes videre slik at forsømte opplysninger fra selgers side bare skal ansees som mangel dersom disse er vesentlige for kjøper og er dokumentert kjent av selger. Videre kan ikke kjøper gjøre gjeldende som mangel forhold etter avhendingslovens § 3-8 (1), andre setning hvor opplysningene

Avtalerettslige forhold

er gitt av andre enn selger. Avhendingslovens § 4-19, andre ledd fravikes slik at reklamasjon senest kan skje 1 år etter overtagelse av eiendommen.

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

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

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

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

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Kjøperen kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Kjøperen skal regnes for å kjenne til forhold som går tydelig fram av en godkjent tilstandsrapport jfr. ny forskrift, (tryggere bolighandel) eller andre salgsdokument som kjøperen er gitt anledning til å sette seg inn i.

Har kjøperen før avtalen ble inngått undersøkt eiendommen eller uten rimelig grunn latt være å følge en anmodning fra selgeren om å undersøke eiendommen, kan kjøperen heller ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dette gjelder likevel ikke dersom selgeren har vært grovt uaktsom, uærlig eller for- øvrig handlet i strid med god tro.

Kjøpers undersøkelsesplikt er utvidet i nytt lovverk av 2022. Nytt lovverk har nå reguleringer hvor kjøper er underlagt en egenandel når eiendommen har en kjøpsrettslig mangel jfr. § 3-1, fjerde ledd. Egenandelen kommer først på tale når det er påvist at eiendommen har en kjøpsrettslig mangel, (avvik fra hvordan eiendommen er

Avtalerettslige forhold

beskrevet i salgsdokumentene vurdert ut fra de konkrete forholdene i saken). Er det konstatert en kjøpsrettslig mangel som nevnt ovenfor, skal det trekkes kr 10 000,- fra utbedringskostnadene ved oppgjøret.

Personvern

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

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

Boligselger-forsikring

Kjøper er gjort kjent med at selger ikke har tegnet boligselgerforsikring.

Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne.

Boligkjøper-forsikring

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

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Avtalerettslige forhold

Hvitvasking og terrorfinansiering

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

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

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 forhøyer 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.

Avtalerettslige forhold

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.

Avtalerettslige forhold

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.

Visning

Velkommen til visning

Meld deg på visning eller kontakt eiendomsmegler for privatvisning. Visning blir ikke gjennomført uten påmeldte.

Finansiering

Vi samarbeider med Danske Bank, og de tilbyr gode betingelser til våre kunder. Kontakt din megler om dette og vi setter deg i kontakt med en dyktig finansiell rådgiver. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Meglervederlag

Oppdragsgiver betaler:

Meglerprovisjon fastpris kr. 50 000,-
Tilretteleggingsgebyr kr. 15 000,-
Markedsføringspakke kr. 14 990,-
Deltakelse på overtakelsekr. 2 500,-
Visningshonorar pr. stk.kr. 2 500,-
Salgsoppgaver (6 stk.) kr. 1 590,-

Avtalerettslige forhold

Oppgjørsgebyr kr. 6 290,-
Digitale tjenester kr. 2 090,-
Utleddsgebyr pr. stk kr. 750,-
Ekstratjenester pr. stk kr. 1 250,-

Meglerforetakets utlegg:
Servitutter, pr. stk kr. 172,-
Tgl. sikringsobligasjon kr. 480/585,-
Kommunal info kr. 4 800,-
Foto kr. 5 000,-

Alle beløp er ink. mva.

Vedlegg

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

- Tilstandsrapport med arealberegning
- Selgers egenerklæring
- Energiattest
- Planskisser
- Målebrev/skylddeling
- Regulering og situasjonskart
- Byggetegninger
- Midlertidig brukstillatelse/ferdig attest
- Tinglyst erklæring vedr. X "

A dark blue rectangular shape with clipped corners, resembling a document or a folder, centered on a light gray background.

Vedlegg

Rørosveien 1378 7295 ROGNES

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1953
Areal (BRA): 176 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

3

TG-2

7

TG-3

13

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

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

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/6784>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Det er ikke kjent om drenering er skiftet etter byggeåret. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.

Pga synlig svikt må en oppgradering av drenering/utvendig fuksikring påregnes.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Rom under terreng

Oppsummering

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt og stedvis synlig fukt. 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. Forholdet kan også være kondens da luftfuktigheten om sommeren gjør til at kjellere blir fuktig. Videre er det trolig svikt dreneringen.

Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørring.

Det er viktig å utbedre fuktproblemer i kjelleren så snart som mulig for å unngå skade på bygningen og forbedre innendørs luftkvalitet.

TG 3 grunnet fuktmålinger i trebjelkelaget som viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader og stedvis synlig fukt på gulv.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Vinduer og dører: Eldre dato

Oppsummering

Vinduer og dører av eldre dato har synlige skader og stedvis sprukket glass.

Utskifting av dører og vindu pga skade/slitasje må påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Yttervegger

Oppsummering

På husets værutsatte veggflater bærer kledningen preg av å være værslitt som en konsekvens av tidvis nedfukting og soltørking. På slike fukt og værutsatte veggflater må det påregnes hyppigere vedlikeholdsintervall.

Kledningen er ikke luftet.

Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.

For å avdekke tilstand må ytterligere undersøkelser foretas med åpning av veggkonstruksjon.

Renner og nedløp

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Oppsummering

Det er synlige skader i takrenner.

Utskifting av takrenner/ nedløp må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon: Hovedinngang

Oppsummering

Takkonstruksjonen over hovedinngangen har pultaksform og er tekkt med papp.

Det anmerkes synlige råteskader og en utbedring må utføres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Taktekking

Oppsummering

Det er ikke reist forskriftsmessig stige slik at inspeksjon av tekkingen er ikke foretatt.

Det registreres manglende mønepanner på et området og synlige åpninger i området på kaldloft. Videre er det tegn på lekkasjer fra kaldloft.

Inspeksjon og vurdering av taktekkning anbefales når forholdene gjør det mulig.

En oppgradering av taktekkningen bør utføres uavhengig av dette.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert noen takstige. Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler).

Utbedringskostnader: Under 10 000

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Toalettrom

Oppsummering

Det måles fukt i gulv rundt klosettet. Videre fungerte ikke wc på befaringsdagen og en oppgradering av rommet må utføres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp

Oppsummering

Rekkverk er for lavt og det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm). Det mangler håndløper på veggen.

Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet.

Det registreres fuktskader i nedre del av kjellertrapp pga fuktopptrekk fra kjellergulv / grunnmur.

Utbedringer må påregnes da med tanke på sikkerhet og fuktskader.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Elektrisk

Oppsummering

Anlegget er oppgradert noe i 2022, men det gjenstår arbeid. Dokumentasjon på arbeider utført i 2022 er framvist. Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.

Boligen har delvis et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Videre anmerkes det blant annet løse ledninger. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er defekt/ fungerer ikke og varmtvannsbereder må skiftes ut.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres mindre riss i grunnmur og utvendig puss på synlige flater. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag. Det gjøres likevel oppmerksom på begrenset kontroll da innvendig mur er pusset tresonittplater, samt utvendig terreng.

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

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Loftet er kaldloft med adkomst via takluke/ stige.

Det registreres synlige fuktmerker. Dette kan blant annet skyldes kondensering som følge av utilstrekkelig dampspørre/ luftlekkasjer fra oppholdsrom eller pågående lekkasjer.

Det er ingen form for dampspørre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet

Konstruksjonen er oppført etter byggeregler på oppføringstidspunktet uten lufteåpninger ved raft (takfoten) for ventilering av konstruksjonen.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand. Tenker da spesielt på taktekkingen. Videre bør plast/diffusjonssperre i etasjeskille etableres, samt vurdere om luftingen på loftet skal forbedres.

Takkonstruksjon: Hovedtak

Oppsummering

Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er innsisert fra bakken og kaldloft.

Ved en visuell kontroll på kaldloft ble det ikke registrert symptom på svekkelser på sperretaket.

TG 2 settes med bakgrunn i alder og manglende kontroll på tak.

Det gjøres også oppmerksom på at vindskeer har synlige råteskader og må skiftes ut. TG 3.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

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

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa er en eldre teglsteinspipe og fra bakkenivå ser fuger forvitret og utvendig pipa ser slitt ut. Ingen vesentlige sprekker ved innvendig kontroll. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildstedet. Gulv av brennbart materiale må under og foran ildstedet dekkas med plate av ubrennbart materiale. Plata må stikke 300 mm fram foran ildstedet.

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen. Siste kontroll/ tilsyn er utført 22.03.2018.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Kloakk er ikke luftet over tak, noe som kan medføre at vannlås suges tomme og det blir tilsig av kloakkgasser inn i boligen. Hvis kloakk er tilknyttet septiktank er det ikke krav til at kloakk skal luftes over tak, med forutsetning at lufting av kloakk er ivarettatt på annen måte. Dette til orientering.

Vannledninger

Oppsummering

Stoppekran er plassert i kjeller. Eldre stoppekran, fungerte som tiltenkt, men det anmerkes en mindre lekkasje og videre fare for lekkasjer/ skader. Anbefales skiftet.

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Fra kommunen: Det finnes ikke lagret noe brukstillatelser/ferdigattest på dette Gbnr i våre arkiver.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.6.2023

Rapportdato
30.6.2023

Hjemmelshavere

Navn: SENTESIOVA MILADA
Navn: MALECKA MAROS

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Rune Normannseth Telefon: 47380371
Firma: Takst-Forum Trøndelag Dato: 30.6.2023
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal Epost: rune@tft.no



Om bygningssakkyndig:

Takstmann/ Tømrermester

Egne premisser:

Boligen er oppført av normalt solide materialer men bærer preg av mangelfullt vedlikehold over lengre tid. Bygget må anses å være et restaureringsobjekt og det må påregnes betydelige kostnader ved eventuelt restaurering for å tilfredsstille dagens forventning til standard og funksjonalitet. Skjule feil eller mangler kan ikke utelukkes.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteytelser.

Informasjon om boligen

Adresse: Rørosveien 1378, 7295 Rognes
Kommunenr: 5027 Gårdsnr: 28 Bruksnr: 10 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1953 - Eiendommen er ervervet 11.05.1953. Eksakt byggeår er ukjent.
Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre, utvendig kledd med liggende trepanel, samt innslag av stående trepanel. Taket har saltaksform, tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

5. Arealinformasjon

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	56	0	56		5 kjellerrom.
6. Etasje	60	60	0	Vindfang, gang, trapperom, toalett, kjøkken, stue.	
2. Etasje	60	60	0	Gang/ trapp, 3 soverom, bad.	
Totalt	176	120	56		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

TG-3

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	
Det er ikke kjent om drenering er skiftet etter byggeåret. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.	
Pga synlig svikt må en oppgradering av drenering/utvendig fuktsikring påregnes.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.2 Grunnmur og fundament

TG-2

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

Det registreres mindre riss i grunnmur og utvendig puss på synlige flater. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag. Det gjøres likevel oppmerksom på begrenset kontroll da innvendig mur er pusset tresnittplater, samt utvendig terreng.

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

6.3 Rom under terreng

TG-3

Type rom under terreng

Grovkjeller

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja

Oppsummering av rom under terreng

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt og stedvis synlig fukt. 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. Forholdet kan også være kondens da luftfuktigheten om sommeren gjør til at kjellere blir fuktig. Videre er det trolig svikt dreneringen.

Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørring.

Det er viktig å utbedre fuktproblemer i kjelleren så snart som mulig for å unngå skade på bygningen og forbedre innendørs luftkvalitet.

TG 3 grunnet fuktmålinger i trebjelkelaget som viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader og stedvis synlig fukt på gulv.

Utbedringskostnader

Ingen umiddelbar kostnad

6.4 Vinduer og dører: Eldre dato

TG-3

Beskrivelse

Trevinduer med koblet glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Ja

Oppsummering av vinduer og dører	
Vinduer og dører av eldre dato har synlige skader og stedvis sprukket glass.	
Utskifting av dører og vindu pga skade/slitasje må påregnes.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.5 Vinduer og dører: Nyere dato

TG-1

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er stedvis skiftet i 2022.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	
Ingen skader blir registrert på vinduer.	
Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur og sålebeslag anbefales etablert.	

6.6 Yttervegger

TG-3

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Veggkonstruksjon er oppført i tre, utvendig kledd med liggende trepanel, samt innslag av stående trepanel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	
På husets værutsatte veggflater bærer kledningen preg av å være værslitt som en konsekvens av tidvis nedfukting og soltørking. På slike fukt og værutsatte veggflater må det påregnes hyppigere vedlikeholdsintervall. Kledningen er ikke luftet. Råteskadet trekledning må skiftes ut. Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling. For å avdekke tilstand må ytterligere undersøkelser foretas med åpning av veggkonstruksjon.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
Loftet er kaldtloft med adkomst via takluke/ stige. Det registreres synlige fuktmerker. Dette kan blant annet skyldes kondensering som følge av utilstrekkelig dampsperre/ luftlekkasjer fra oppholdsrom eller pågående lekkasjer. Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet Konstruksjonen er oppført etter byggeregler på oppføringstidspunktet uten lufteåpninger ved raft (takfoten) for ventilering av konstruksjonen. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand. Tenker da spesielt på taktekkingen. Videre bør plast/diffusjonssperre i etasjeskille etableres, samt vurdere om luftingen på loftet skal forbedres.	

6.8 Renner og nedløp

TG-3

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	
Det er synlige skader i takrenner.	
Utskifting av takrenner/ nedløp må påregnes.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.9 Takkonstruksjon: Hovedtak

TG-2

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	
Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken og kaldloft.	
Ved en visuell kontroll på kaldloft ble det ikke registrert symptom på svekkelser på sperretaket.	
TG 2 settes med bakgrunn i alder og manglende kontroll på tak.	
Det gjøres også oppmerksom på at vindskier har synlige råteskader og må skiftes ut. TG 3.	

6.10 Takkonstruksjon: Hovedinngang

TG-3

Takkonstruksjon	Pulttak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon	
Takkonstruksjonen over hovedinngangen har pultaksform og er tekket med papp.	
Det anmerkes synlige råteskader og en utbedring må utføres.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.11 Taktekking

TG-3

Type tkking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har takkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekkning	
Det er ikke reist forskriftsmessig stige slik at inspeksjon av takkingen er ikke foretatt.	
Det registreres manglende mønepanner på et området og synlige åpninger i området på kaldloft. Videre er det tegn på lekkasjer fra kaldloft.	
Inspeksjon og vurdering av taktekkning anbefales når forholdene gjør det mulig.	
En oppgradering av taktekkningen bør utføres uavhengig av dette.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.12 Utstyr på tak

TG-3

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja

Oppsummering av utstyr på tak

Det er ikke etablert noen takstige. Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler).

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Type

Trebjelkelag

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

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

6.14 Ildsted/Skorstein

TG-2

Type pipe

Tegl

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?

Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?

Ja

Skorstein over tak er inspisert fra:

Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?

Ja

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?

Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

Pipa er en eldre teglsteinspipe og fra bakkenivå ser fuger forvitret og utvendig pipa ser slitt ut. Ingen vesentlige sprekker ved innvendig kontroll. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildstedet. Gulv av brennbart materiale må under og foran ildstedet dekkas med plate av ubrennbart materiale. Plata må stikke 300 mm fram foran ildstedet.

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen. Siste kontroll/ tilsyn er utført 22.03.2018.

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
--	------

Innredningen opplyses oppgradert i 2022 og har ingen synlige skader.	
--	--

Avtrekk

Type avtrekk	Ingen
--------------	-------

Det er ikke etablert mekanisk avtrekk på rommet, kun en veggventil.	
---	--

Oppsummering av avtrekk	TG-3
-------------------------	------

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.	
--	--

Utbedringskostnader avtrekk	Under 10 000
-----------------------------	--------------

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
--	------------------

Fra kommunen: Ingen godkjente tegninger finnes i våre arkiver.	
--	--

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

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Fra kommunen: Det finnes ikke lagret noe brukstillatelser/ferdigattest på dette Gbnr i våre arkiver.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Manglende røykvarsler
Er det skader på brannslukkeapparat eller er det over 10 år?	Nei

6.17 Toalettrom

TG-3

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Ja
Type ventilasjon	Ingen
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	
Det måles fukt i gulv rundt klosettet. Videre fungerte ikke wc på befaringsdagen og en oppgradering av rommet må utføres.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.18 Trapp

TG-3

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	
Rekkverk er for lavt og det er stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm). Det mangler håndløper på veggen.	
Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet.	
Det registreres fuktskader i nedre del av kjellertrapp pga fuktopptrekk fra kjellergulv / grunnmur.	
Utbedringer må påregnes da med tanke på sikkerhet og fuktskader.	
Utbedringskostnader	10 000 – 50 000

6.19 Avløpsrør

TG-2

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	
Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Kloakk er ikke luftet over tak, noe som kan medføre at vannlås suges tomme og det blir tilsig av kloakkgasser inn i boligen. Hvis kloakk er tilknyttet septiktank er det ikke krav til at kloakk skal luftes over tak, med forutsetning at lufting av kloakk er ivarettatt på annen måte. Dette til orientering.	

6.20 Vannledninger

TG-2

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	
Stoppekran er plassert i kjeller. Eldre stoppekran, fungerte som tiltenkt, men det anmerkes en mindre lekkasje og videre fare for lekkasjer/ skader. Anbefales skiftet.	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.21 Elektrisk

TG-3

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Åpent
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rehabilitering av sikringsskap og nytt inntak er utført/ datert 03.06.2022 av Midt Elektro AS.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk

Anlegget er oppgradert noe i 2022, men det gjenstår arbeid. Dokumentasjon på arbeider utført i 2022 er framvist. Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.

Boligen har delvis et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Videre anmerkes det blant annet løse ledninger. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.22 Varmtvannsbereder

TG-3

Plassering bereder

Kjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1981

Størrelse

300 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Ja

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

Berederen er defekt/ fungerer ikke og varmtvannsbereder må skiftes ut.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.23 Ventilasjon

TG-1

Type ventiler

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.

6.24 Våtrom

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av våtrom

TG-IU

Badet er ikke i bruk og har belegget på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Reflektorovn. Utstyrt med naturlig avtrekk. Sluk er etablert.

Rommet må totalrenoveres og ikke videre vurdert.

6.25 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

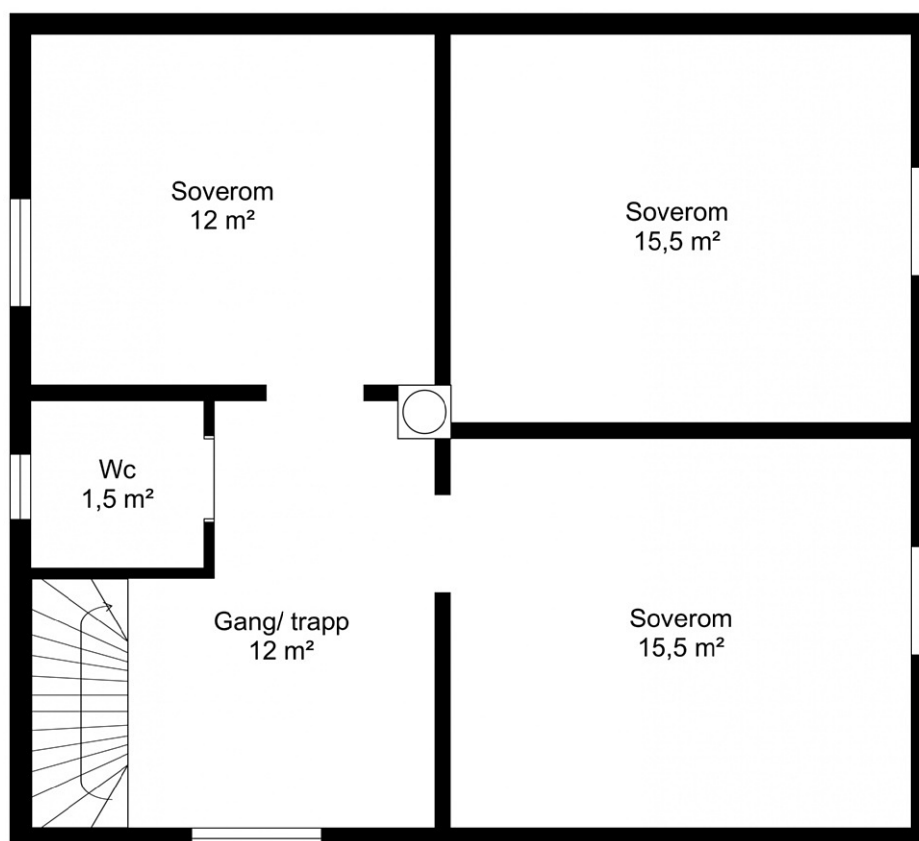
6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

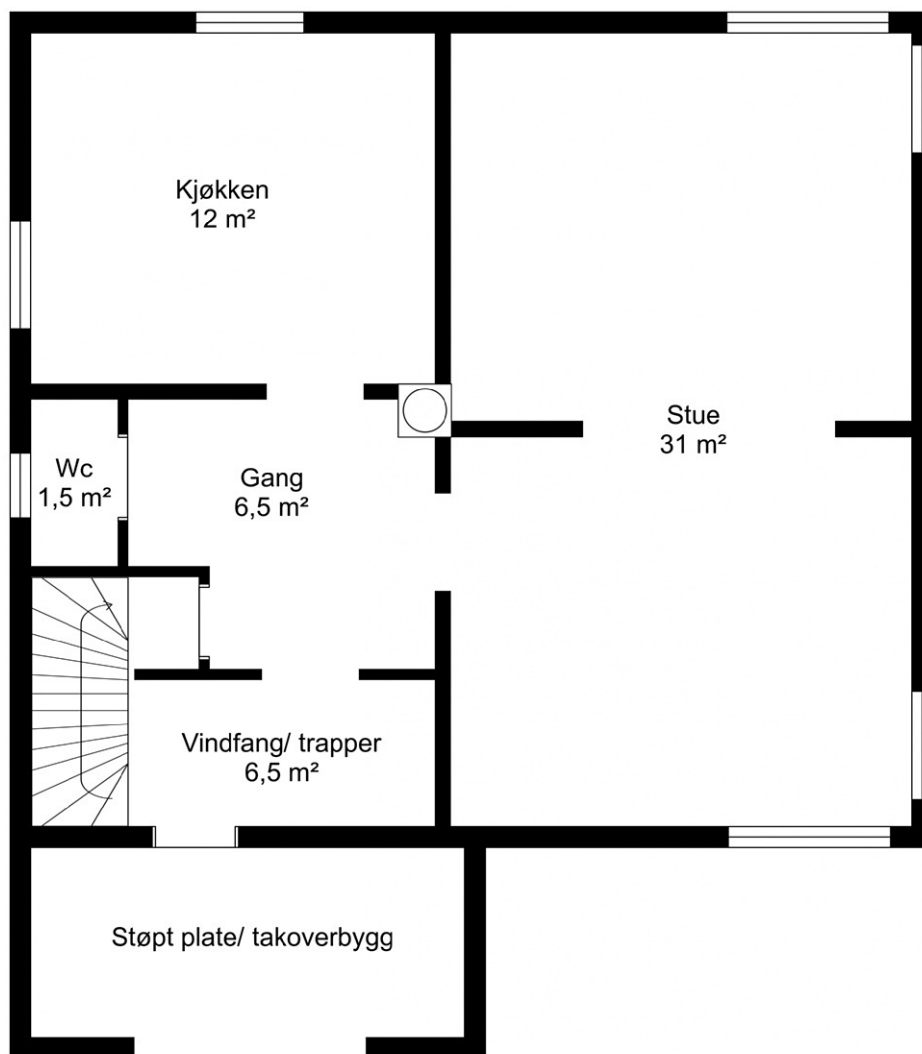
Rørosveien 1378

2. Etasje

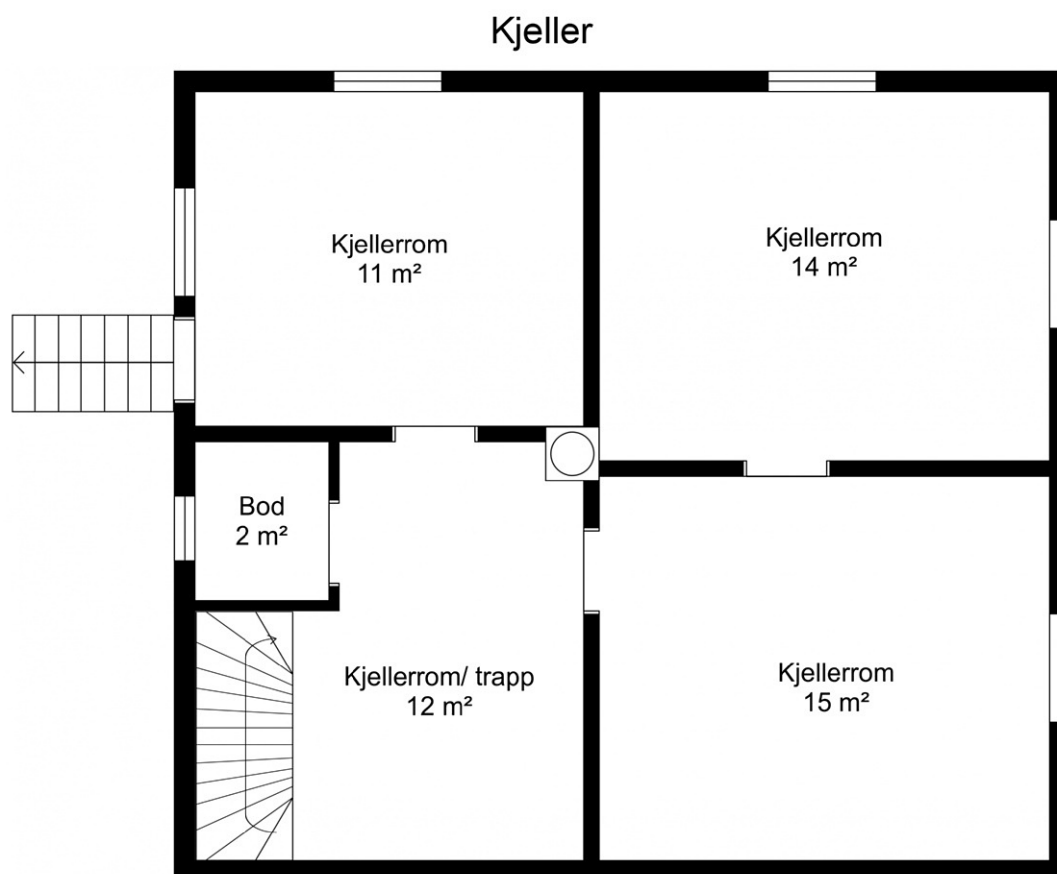


Rørosveien 1378

1. Etasje



Rørosveien 1378



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	13230025		
Adresse	Rørosveinen 1378		
Postnummer	7295	Poststed	ROGNES
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei		
Salg ved fullmakt?	☐ Ja ☒ Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	☒ Ja ☐ Nei		
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1år3mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Ja ☐ Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Gjensidige.no	Polise/avtalnr.	
Selger1fornavn	Maros	Selger1etternavn	Malecka
Selger2fornavn	Milada	Selger2etternavn	Sentesiova

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsevann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeppkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggs kommentar

Boligselgerforsikring

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☒ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Sentesiova, Milada

Signert av

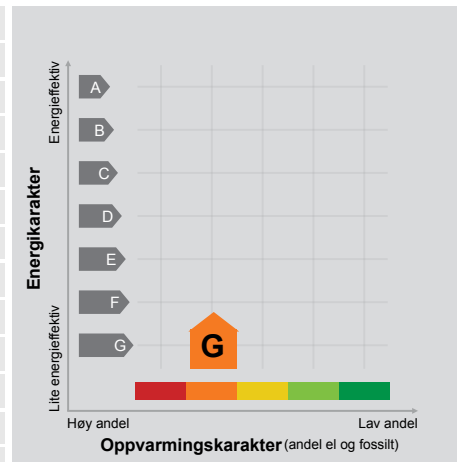
Malecka, Maros

Signert av





Adresse	Rørosveien 1378
Postnummer	7295
Sted	ROGNES
Kommunenavn	Midtre Gauldal
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	10
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Byggningsnummer	184440385
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	6a9818fa-9be1-4be9-a4fd-d39e7e62312b
Dato	28.06.2023



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

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

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

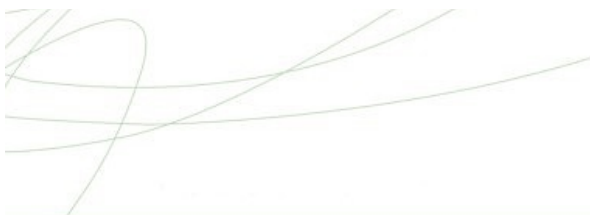
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

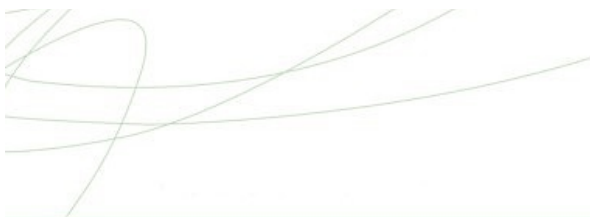
- Etterisolering av yttervegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Slå el.apparater helt av

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

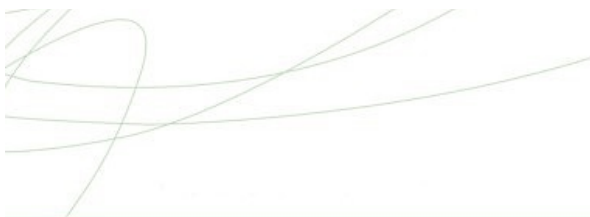
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1953
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	176
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Rørosveien 1378
Postnummer: 7295
Sted: ROGNES
Kommune: Midtre Gauldal
Bolignummer: H0101
Dato: 28.06.2023 12:01:40
Energi merkenummer: 6a9818fa-9be1-4be9-a4fd-d39e7e62312b

Kommunennummer: 5027
Gårdsnummer: 28
Bruksnummer: 10
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 184440385

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg**

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

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak**Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs**Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Forretning

Forretningstype

Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato

Kommunal saksreferanse

Nettadresse (URL)

Annen referanse

Tinglysing

Status

Endret dato

Matrikkelføring

Signatur

Dato

ISkylddeling

ISkylddeling

11.05.1953

Rolle

Avgiver

Mottaker

Matrikkelenhet

1648 - 28/2

1648 - 28/10

Arealendring

0

0

Adresser

Adressekode

Kildekode

Adresstenleggsnavn

Adressenavn

Koordinat

Nord

Øst

Kretser

Atkomstpunkt

Vegadresse

2090

1378

EUREF89 UTM Sone 32

6985476

575741

Grunnkrets: 0107 Bones
Stemmekrets: 1 Støren
Kirkesokn: 09070101 Støren
Postnr.område: 7295 ROGNES
Tettsted:

Nei

Active bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:

Løpenr:

Repr.punkt:

Bygningssenderingskode:

Bygningstype:

Næringsgruppe:

Bygningsstatus:

Energikilder:

Oppvarming:

184 440 385

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6985477

Øst: 575741

Enebolig

Bolig

Tatt i bruk

Bebygd areal:

Bruksareal bolig:

Bruksareal annet:

Bruksareal totalt:

Bruttoareal bolig:

Bruttoareal annet:

Bruttoareal totalt:

Alternativt areal:

Alternativt areal 2:

0

144

0

144

0

0

0

0

0

Ant. boliger:

Ant. etasjer:

Vannforsyning:

Avløp:

Har heis:

Nei

Rammeinstallatelse:

Igangsettinstallatelse:

Tatt i bruk:

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdiggattest:

1

2

Etasjer

Etasje

H02

H01

Antall boenheter

BRA bolig

BRA annet

BRA totalt

72

72

0

72

BTA bolig

BTA annet

BTA totalt

0

0

0

Alt. areal

Alt. areal

Alt. areal

0

0

0

Bruksenheter

Adresse

2090 Rørrosveien 1378

Bruksenhetsnummer

H0101

Bruksenhetstype

Bolig

Bruksareal

144

Ant. rom

0

Kjøkkentilgang

Bad

WC

0

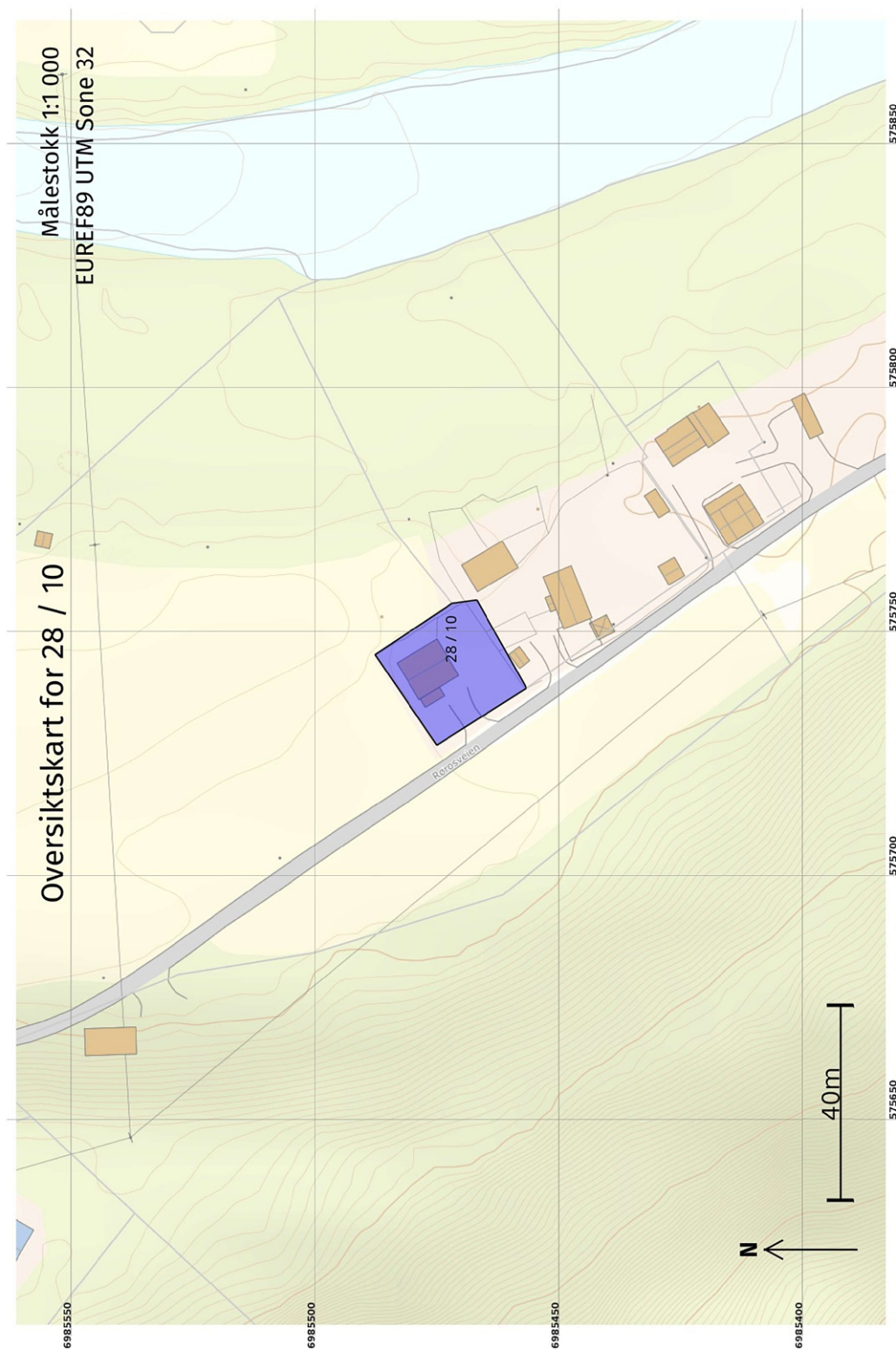
0

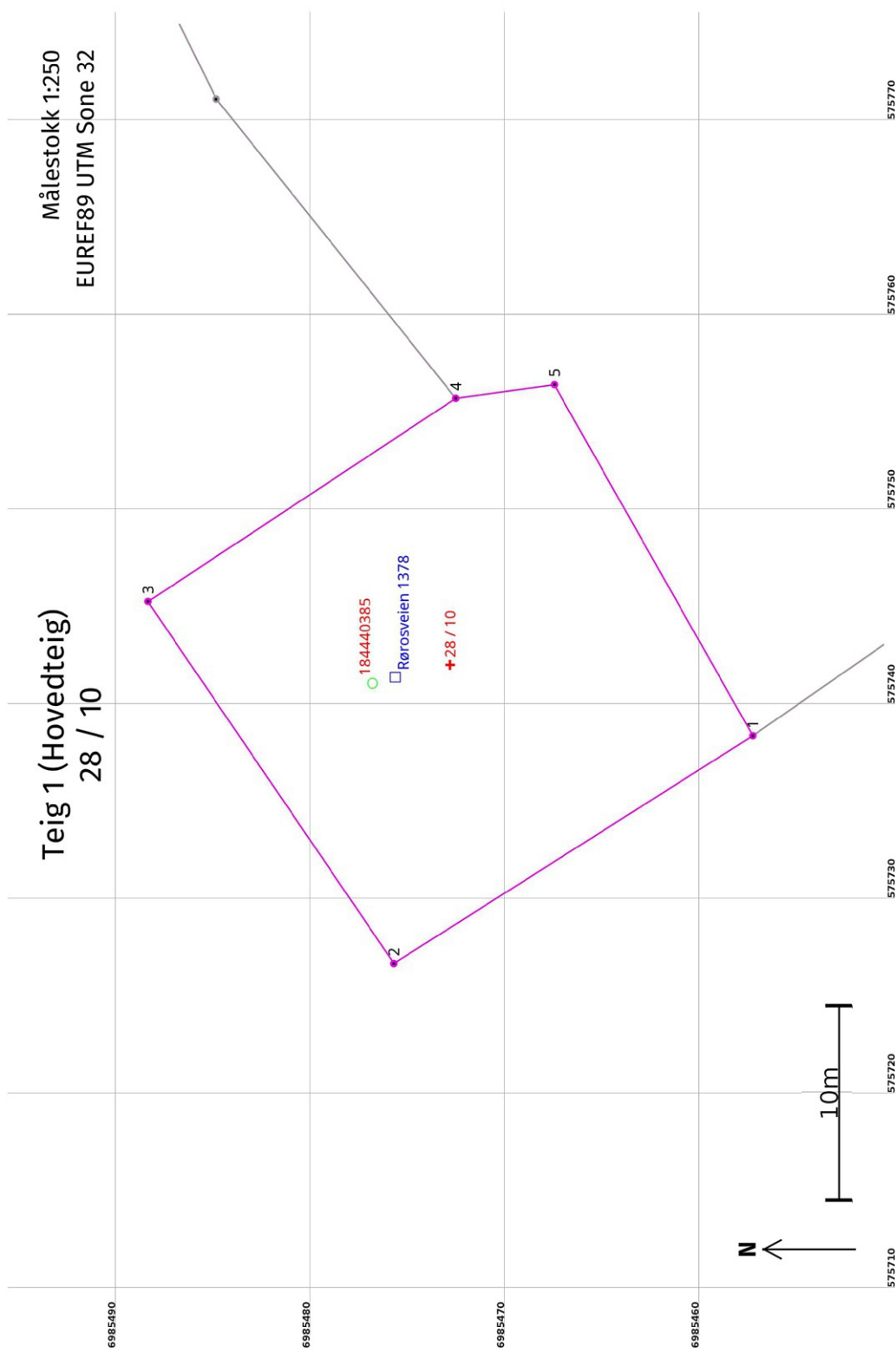
28/10

Matrikkelenhet

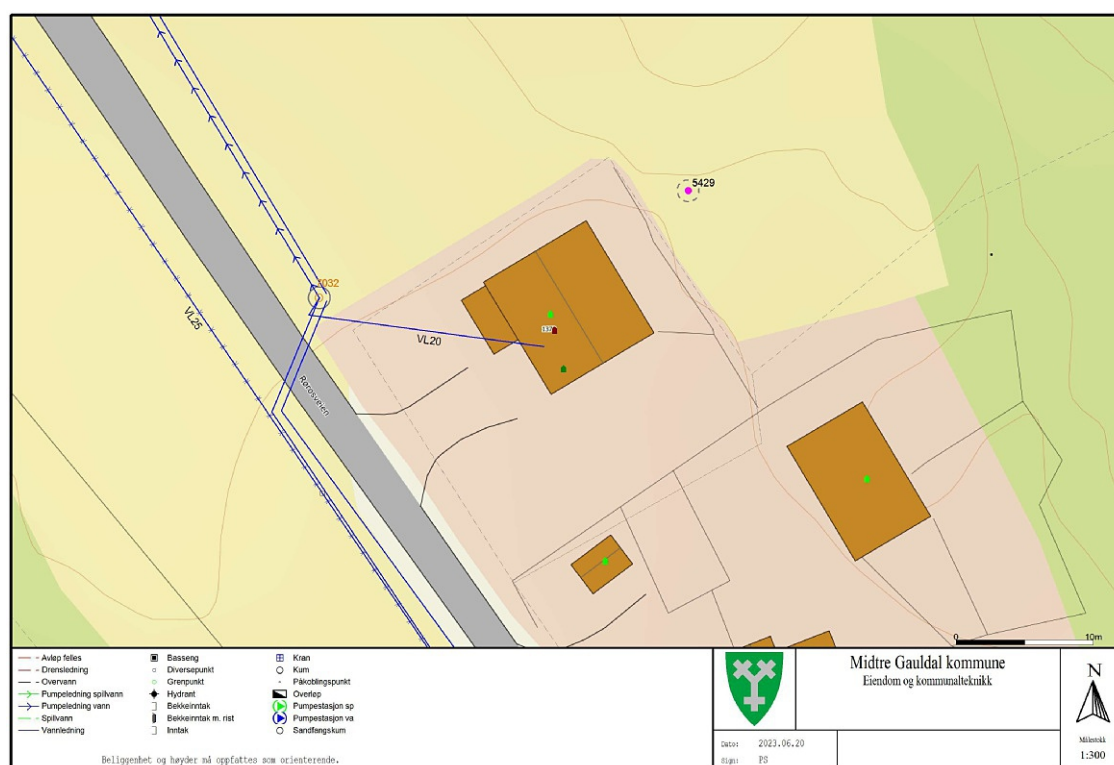
22.06.2023 12:56

Side 3 av 7



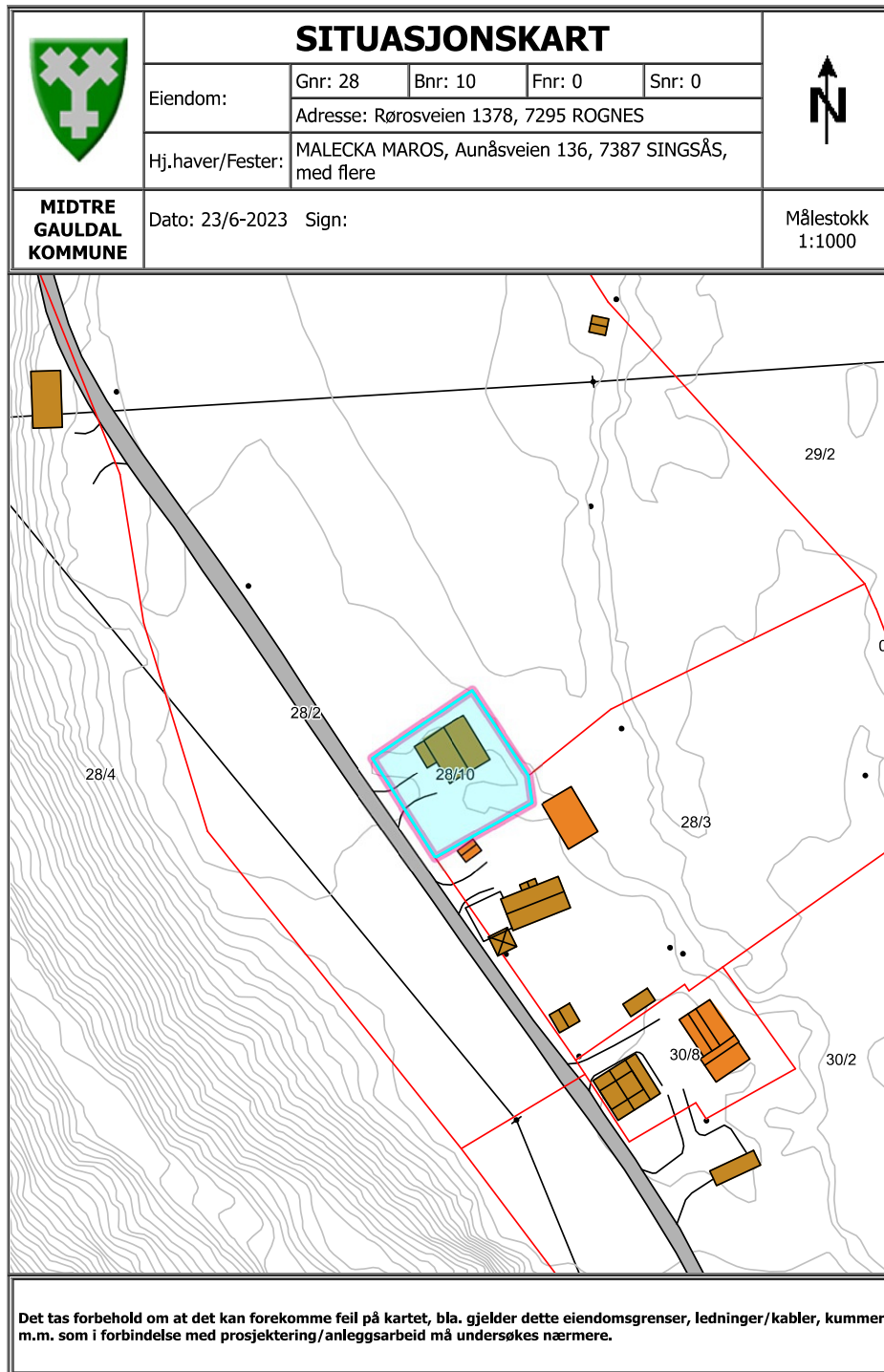


Areal og koordinater								
Areal: 510,7		Arealmerknad:						
Representasjonspunkt:		Koordinatsystem:		EUREF89 UTM Sone 32		Nord: 6985473 Øst: 575742		
Grensepunkt / Grenselinje			Ytre avgrensing					
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i / Lengde (m)		Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6985457,46	575738,31			Geometrisk hjelpepunkt	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	
2	6985475,90	575726,62	21,83		Ukjent	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	
3	6985488,52	575745,20	22,46		Ukjent	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	
4	6985472,71	575755,63	18,94		Ukjent	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	
5	6985467,65	575756,33	5,11		Ukjent	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	
			20,70		Ukjent	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	



23.06.2023, 07:50

Utskrift





Malecka Maros
Aunåsveien 136
7387 SINGSÅS

Dato: 22.06.2023
Vår ref: 2018/340
Deres ref.: Malecka Maros
Saksbeh.: Jomar Moen

GEBYR FOR FEIING OG TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Eiendom:			
Matrikkel:	5027 28 10 0 0, bygningsnr: 184440385.		
Adresse:	Rørosveien 1378		
Fyringsanlegg:			
Siste feiing:		Merknader:	
Siste tilsyn:		Merknader:	
22.03.2018			
Skorstein type:		Merknader:	
Teglstein			
Ildstedtype:	Plassering:	Merknader:	
Lukket ildsted			
Gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg 2023 m/mva:			

Postadresse:
Gauldal brann og redning IKS
Postboks 309
7223 Melhus

Besøksadresse:
Melhus: Søregeen 2B, Melhus
Midtre Gauldal: Møya 33, Støren
www.gbriks.no

E-post: post@gbriks.no
Telefon: 48 28 15 50

Foretaksnr.:
NO 989 516 191 MVA

Årsgebyr inkludert mva: 1361 ,-			
Utestående pr. 22.06.2023		Kroner: (Inkludert renter/gebyr og mva). 0 ,-	
Det er fakturert t.o.m.:2023			
Boliger og fritidseiendommer faktureres en gang per år.			
Betaler som har inngått avtale med sin bank om bruk av AvtaleGiro må si opp denne ved salg.			
Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler.			

Henvendelse vedrørende saken kan gjøres til undertegnede, som kan treffes på telefon 412 92 480 eller e-post: jm@gbriks.no.

Med hilsen
Gauldal brann og redning IKS

Jomar Moen
Fagleder feiing og tilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent

Postadresse:

Gauldal brann og redning IKS
Postboks 309
7223 Melhus

Besøksadresse:

Melhus: Sørebben 2B, Melhus
Midtre Gauldal: Møya 33, Støren
www.gbriks.no

E-post: post@gbriks.no
Telefon: 48 28 15 50

Foretaksnr.:

NO 989 516 191 MVA

	Midtre Gauldal Kommune Post nr./-sted: Rørosveien 11, 7290 Støren Telefon: 72 40 30 00 mail: postmottak@mgk.no
---	--

Dato: 23.06.2023

Gårdsnr.	28	Bruksnr.	10	Festenr.		Seksjonsnr.	0
Adresse:	Rørosveien 1378, Rognes						

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Det finnes ikke lagret noe brukstillatelse/ferdigattest på dette Gbnr i våre arkiver

Ingen godkjente tegninger finnes i våre arkiver.

	Midtre Gauldal Kommune Post nr./-sted: 7290 Støren Telefon: 72 40 30 00 Email: postmotak@mgk.no
---	---

Dato: 23.06.2023

Gårdsnr.	28	Bruksnr.	10	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse:	Rørosveien 1378, Rognes						

Kommunalavgift og eiendomsskatt:

Eiendomsskatt: kr 1.215,00 pr. år

Vann og avløp: kr 5.892,40 pr. år (med mva)

Ingen vannmåler.

MIDTRE GAULDAL KOMMUNE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2010

Kommunestyrets vedtak 26.04.2010

Kartgrunnlag: Digital N50 kartbase, Matrikkeldata, Vbase og di

Enhet Næring/Plan/Forvaltning **Dato: 30.04.2010**



HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 5 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 8 700

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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 legges 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.

BUDSKJEMA

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDENDE BUD PÅ EIENDOMMEN

Adresse: Rørosveien 1378, 7295 ROGNES

Matrikkel: Gnr. 28. Bnr. 10. Midtre Gauldal kommune.

Stort kr: _____

Beløp med bokstaver: _____

+ omkostninger og ev. andel fellesgjeld iht. 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 OVERTAKELSESDATO

FINANSIERINGSPLAN:

Låneinstitusjon: _____ kr. _____

Referanse og tlf.nr. _____ kr. _____

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 besiktet 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 kreditformidling: 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 begrunnelse. 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: _____

Fødselsnr.: _____

Adresse: _____

Postnr: _____ Poststed: _____

E-post: _____

Tlf: _____

Dato: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Adresse: _____

Postnr: _____ Poststed: _____

E-post: _____

Tlf: _____

Dato: _____ Sign: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Yama Meskinyar

Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig /
Avdelingsleder

Mobil 40845408

E-post yama.meskinyar@nylander.no

Meglerhuset Nylander
har i generasjoner vært eiendomsmegleren
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: 40845408, epost: yama.meskinyar@nylander.no



I samarbeid med



Trykket hos norsk trykkeri med følgende miljøsertifiseringer:

