Rørosgårdveien 757

MEGLERHUSET
NYLANDER

MEGLERHUSET
NYLANDER

Velkommen til Rørosgårdveien 757

Sjarmerende fjellhytte med sjel, landlig beliggenhet, eiet tomt på nesten 2 mål, kort kjøretur til Røros sentrum.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	1 390 000,-

Totale omkostninger

Omkostninger*	49 170,-
Totalt inkl. omkostninger *(prisantydning + omkostninger)***	1 425 920,-

Areal

Boligtype	Hytte
Eierform	Eier
Primærrom	53
Bruksareal	53
Antall soverom***	2
Byggeår	1975
Parkering	Parkering ved Rørosgårdveien på grunneiers eiendom.
Tomt	1 978 m2 eiet tomt
Energimerke	F - Oransje

** Forutsetninger: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.*
*** Hvis salg til prisantydning.*
**** Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan være i strid med byggteknisk forskrift og/eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken.*

Yama Meskinyar

Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig / Avdelingsleder

Mobil 40845408

E-post yama.meskinyar@nylander.no

Innhold

Nøkkelinformasjon	3
Stue	8
Bildesider	7
Bildesider	9
Kjøkken	16
Soverom	20
Bad	24
Uterom	26
Informasjon om boligen	36
Vedlegg	57
Megler	103

Rørosgårdveien 757

Sjarmerende fjellhytte med sjel, landlig beliggenhet, eiet tomt på nesten 2 mål, kort kjøretur til Røros sentrum.

Velkommen til Rørosgårdveien 757 for en trivelig visning i naturskjønne omgivelser like utenfor Røros sentrum. Hytta er kledd med furupanel i alle rom som gir den tradisjonelle hyttefølelsen. God planløsning med en stue på 34 kvm og 2 soverom som innehar totalt 6 sengeplasser. Sjarmerende og solrik naturtomt på nesten 2 mål, med flere ulike attraksjoner i nærområdet tilknyttet blant annet Røros historiske kobberverk. Denne eiendommen er absolutt verdt å sjekke ut!

Fasade

Stue

- Et rom for kos, selskap og avslapning

Inne har du en åpen stue kjøkkenløsning på 34 kvm.

Spisestue

Stue/spisestue

Fra stuen har du utgang til terrassen på forsiden.

Kjøkken

- Hjemmets samlingspunkt
for hverdag og fest

Kjøkken

Kjøkken

Kjøkken

Soverom

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

Hovedsoverommet

Hytta har til sammen 6 sengeplasser, god plass til venner og familie.

Hytta har til sammen 6 sengeplasser, god plass til venner og familie.

Hoved soverommet

Bad

Rommet for velvære i det moderne hjem.
Første og siste stopp for dagen.

Koselig og lunt toalettrom

Uterom

- Rom for opplevelser,
lek og glede

Hytten har flotte uteområder med en terrasse på forsiden og trapp opp fra hagen.

Utedusj på tomten

Glomma like ved hytta

Bålplass ved elva

Vakker naturtomt rundt hytta

Nærområdet

Bålplass på tomta bak hytta

Nærområdet

Julestemning på Røros

Sjarmerende fjellhytte med sjel, landlig beliggenhet, eiet tomt på nesten 2 mål, kort kjøretur til Røros sentrum.

Sjarmerende hytte med fin beliggenhet nært elva Glomma og kun 7 minutter kjøretur fra Røros sentrum. Perfekt hytte for deg som liker friluftsliv og rike naturopplevelser året rundt. Vinters tid finner du milevis med skiløyper i umiddelbar nærhet, samt både Ålen og Hummelfjell alpinsenter med en kjøretur på henholdsvis 20 og 40 minutter unna. Denne hytta ligger midt i smørøyet for de som ønsker å kombinere hyttelivet med de mange kulltur- og aktivitetstilbud som finnes i og rundt Røros sentrum.

Informasjon om boligen

Kjøpesum og omkostninger

Prisantydning:

1 390 000,-

Prisantydning	1 390 000,-
Omkostninger	
2,5% dokumentavgift	34 750,-
Tinglysing skjøte	585,-
Tinglysing pantedok. pr. stk	585,-
Omkostninger totalt	49 170,-
Totalpris inkl. omkostninger	1 425 920,-

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

Informasjon om eiendommen

Oppdragsnummer:	13230044
Eier:	Snorre Tangstad og Laila Borren
Matrikkel:	Gnr. 24. Bnr. 16. Røros kommune.
Adresse:	Rørosgårdveien 757, 7375 Røros
Byggeår:	1975
Tomt:	1 978 kvm eiet tomt
Eierform:	Eier
Oppdragsansvarlig:	Yama Meskinyar

Beskrivelse av boligen

Kort om eiendommen

Velkommen til Rørosgårdveien 757 for en trivelig visning i naturskjønne omgivelser like utenfor Røros sentrum. Hytta er kledd med furupanel i alle rom som gir den tradisjonelle hytteføelelsen. God planløsning med en stue på 34 kvm og 2 soverom som innehar totalt 6 sengeplasser. Sjarmerende og solrik naturtomt på nesten 2 mål, med flere ulike attraksjoner i nærområdet tilknyttet blant annet Røros historiske kobberverk. Denne eiendommen er absolutt verdt å sjekke ut!

Beliggenhet

Sjarmerende hytte med fin beliggenhet nært elva Glomma og kun 7 minutter kjøretur fra Røros sentrum. Perfekt hytte for deg som liker friluftsliv og rike naturopplevelser året rundt. Vinters tid finner du milevis med skiløyper i umiddelbar nærhet, samt både Ålen og Hummelfjell alpinsenter med en kjøretur på henholdsvis 20 og 40 minutter unna. Denne hytta ligger midt i smørøyet for de som ønsker å kombinere hyttelivet med de mange kulltur- og aktivitetstilbud som finnes i og rundt Røros sentrum.

Adkomst

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

Parkering

Parkering ved Rørosgårdveien på grunneiers eiendom.

Beskrivelse av boligen

Diverse

Oppgraderinger nåværende eier har gjort
Innebod pussa opp og omgjort til toalettrom november 2018.
Innredet med Cinderella comfort forbrenningstoalett, kommode og lavskap.
El-anlegg oppgradert betraktelig juli 2019. Ny kurs for vanlig husholdskomfyr (var tidligere kun til hybelkomfyr) og ny kurs til forbrenningstoalett. Flere nye lyspunkter, som i ny liten kjøkkenkrok,begge soverom og på toalettrom.
Takstige montert av blikkenslager april 2021.
Hytta nymalt juli 2023.
Ring hytta varm er oppgradert fra 4 analoge sendere til 2 digitale (av og på + styring av temperatur via mobil) og 3 analoge (av og på via mobilstyring)
3 nye seriekoblede brannvarslere september 2023
Nytt brannslukkningsapparat september 2023

Hvitevarer/tilbehør

Hvitevarer medfølger ikke handelen, men kan kjøpes av selger. Pris kan avtales direkte mellom partene.
Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis videre ingen garanti for tilstand eller levetid på disse

Oppvarming

Boligens oppvarming består av elektrisitet og vedfyring.

Innhold

Type bolig og eierform

Fritidsbolig og Eier

Byggemåte

Hytte oppført i én etasje. Opprinnelig del er oppført på pilarer av betong, mens tilbygget er oppført på ringmur av leca med støpt plate på mark. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Gulvkonstruksjon i opprinnelig del er av trebjelkelag. Vinduene er med koblet glass.

Byggeår

1975. Byggeår påbygg 1997

Innhold

Primærrom: 2 soverom, stue/kjøkken, entre, toalett.

Standard

SOVEROM 1: Tregulv og panel på vegger. Panel over takåser i himling. Panelovn.

SOVEROM 2: Tregulv og panel på vegger. Panel over takåser i himling. Panelovn.

STUE/KJØKKEN: Tregulv og panel på vegger. Panel over takåser i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Vedovn.

ENTRE: Støpt gulv og tregulv. Panel på vegger. Panel i himling. Panelovn. Sikringsskap.

TOALETT (IKKE MÅLEVERDIG): Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Panelovn. Forbrenningstoalett.

Innhold

Areal

Bruksareal (BRA): 53m2. Primærrom (P-ROM): 53m2.

P-rom pr. etasje

Primærareal (P-ROM) 1. etasje: 53 m⊠.

BRA pr. etasje

Bruksareal (BRA) 1. etasje: 53 m⊠.

Antall soverom

2

Takstmanns konklusjon og kommentar til areal

Det har vært et uthus på tomten. Dette er per dags dato revet, men det ble ikke søkt om dette. Forholdet opplyses å være meldt inn til kommunen, men dette er ikke registrert i matrikkelrapporten.

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: 8
TG 2: 12
TG 3: 1
TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

- Utstyr på tak:
Det er etablert takstige i lakkert stål. Taktekkingen har glatt overflate og det er krav til snøfanger over inngangsparti. Snøfanger er ikke etablert over inngangsparti. Tak med glatt overflate bør ha montert snøfanger på hele taket så lenge personer kan oppholde seg

Innhold

på undersiden. TG 3 på grunn av manglende snøfanger over inngangsparti. TG 2 settes for manglende snøfanger generelt. TG 0 settes for takstigen.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

- Drenering:
Det vurderes at drenering ikke er etablert. Ved kjellermur registreres det ikke synlig grunnmursplast, og det er ukjent om dette er etablert, da den kan være under bakkenivå. Innvendig inspeksjon viser at det er noe fuktighet i gulvet. Flatt terreng rundt hytta fører til økt fuktbelastning mot kjelleren. TG 2 på grunn av fukt i kjellergulvet, samt for flatt terreng.

- Grunnmur og fundament:
TG 2 på grunn av høydeforskjeller på pilarer, med mistanke om bevegelser i grunnen.

- Rom under terreng:
TG 2 på grunn av påvist fukt i jordgulv og i treverk.

- Vinduer og dører:
1 soveromsdør, dør inn til toalett, samt hovedytterdør tar i karm. Det registreres kondensmerker i innvendige karmer på soveromsvinduer. Kondensmerker kan oppstå om rommene ikke holdes godt ventilerte om vinteren. TG 2 på grunn av påviste forhold.

- Yttervegger:
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. TG 2 på grunn av begrenset lufting.

- Renner og nedløp:
Flere nedløp har deformasjon mot bunnen som følge av frostspreng. TG 2 som følge av deformasjoner i taknedløp.

- Taktekking:
TG 2 på grunn av påvist slitasje/bulker i takplater, rust i pipebeslag, samt for alder på tekking.

- Etasjeskille og gulv på grunn:
TG 2 på grunn av påviste høydeforskjeller over 15 mm i stue/kjøkken.

Innhold

- Toalettrom:
TG 2 på grunn av naturlig ventilering og manglende tilluft.

- Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør har nådd mer enn halvparten av forventet funksjonstid (mer enn 25 år). Dette gir økt risiko for skader i tiden som kommer. TG 2 på grunn av alder.

- Vannledninger:
TG 2 på grunn av alder og svakt vanntrykk.

- Varmtvannsbereder:
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. TG 2 på grunn av alder.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

-Rombenevnelse er iht. dagens bruk av hytta.
Deler av areal i entreen, samt hele aralet i toalettrommet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.

- Vinduene på soverom er for små i forhold til krav til dagslys. Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

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

Innhold

Takstfirma

Takst-Forum Trøndelag AS

Dato for takst

04-09-2023

Energimerke

Energimerke F. Oppvarmingskarakter Oransje. Komplett attest følger vedlagt.

Tomt

Areal 1 978 kvm. eiet tomt. Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen. Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Skylddelingsdokumenter er en eldre form av dagens målebrev. Prinsippet med at skylddelingsforretningene ble utført av tilfeldige skjønnsmenn, førte til at kvaliteten på den oppmålingstekniske delen var svært variabel og til dels unøyaktige. Grensemerkingen ble også dårlig utført, og var til dels helt fraværende.

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).

Egenerkl. om konsesjonsfrihet

Ved kjøp av denne eiendom må kjøpere signere egenerklæring der man bekrefter at eiendommen skal brukes iht. gjeldende regulering.

Erklæringen skal vedlegges skjøtet for tinglysing, og oppgjøret kan ikke foretas før skjøtet er tinglyst. Konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan.

Regulering

Området er regulert til fritidsboligformål ihht kommuneplanens arealdel. Reguleringsbestemmelser, kommunens arealdelplan og reg.kart, situasjonskart, målebrev etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Det opplyses også om delareal som er regulert til LNFR.

Ferdigattest

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger ikke. Bygningene er byggeanmeldt, men det er ikke søkt om ferdigattest.

Hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for tiltak før 01.01.1998, eller ferdigattest ikke er innhentet for saker etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet.

Adgang til utleie

Fritidseiendommen kan i sin helhet leies ut til fritidsformål. Det gjøres oppmerksom på gjeldende skatteregler for utleie av fritidseiendom.

Kommunale avgifter pr. år

Kr. 4 875,- pr 2023

Offentlig informasjon

Kommentar til kommunale avg.

Kommunale avgifter faktureres x ganger pr. år og beløpet kan avvike fra en termin til en annen.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen for 2023:
Eiendomsskatt kr 2 349,-
Feie- og tilsynsavgift kr 530,-
Hytterenovasjon kr 1 996,-

Kommentar vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, parkering på grunneiers eiendom.

Formuesverdi

Sekundær kr. 231 524,-. Årstall 2021. Oppgitt formuesverdi for fritidsbolig er normal fastsatt ved prosentfaktor ved førstegangs oppføring. Prosentfaktor er i dag på 30%, og beregningsgrunnlag er enten eiendommens kostpris inkludert grunn eller eiendommens markedsverdi. Ved senere år skal formuesverdien videreføres med en eventuell fastsatt oppjustering. En fritidseiendom er typisk hytter, sommerhus og leilighetskompleks bygget utelukkende for fritidsformål.

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

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtakelse, så gjelder forsikringen først fra overtakelse. Dersom det ikke blir avtalt overtakelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtakelsen.

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. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen

Avtalerettslige forhold

utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter, feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som
skal følge med eiendommen. Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

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.

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.

Avtalerettslige forhold

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 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.

Avtalerettslige forhold

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).

Avtalerettslige forhold

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

Visning

Mulighet for privat visning hele høstferie. Uke 41.

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.

Meglers vederlag

Oppdragsgiver betaler:

Meglerprovisjon fastpris kr. 40 000,-
Tilretteleggelsesgebyr kr. 15 000,-
Markedsføringspakke kr. 14 990,-
Visningshonorar pr. stk.kr. 2 500,-
Salgsoppgaver (6 stk.) kr. 1 590,-
Oppgjørsgebyr kr. 6 290,-
Digitale tjenester kr. 2 090,-
Utleggsgebyr pr. stk kr. 750,-

Meglerforetakets utlegg:
Servitutter, pr. stk kr. 172,-
Tgl. sikringsobligasjon kr. 585,-
Kommunal info kr. 3 470,-
Foto kr. 3 800,-

Alle beløp er ink. mva.

Avtalerettslige forhold

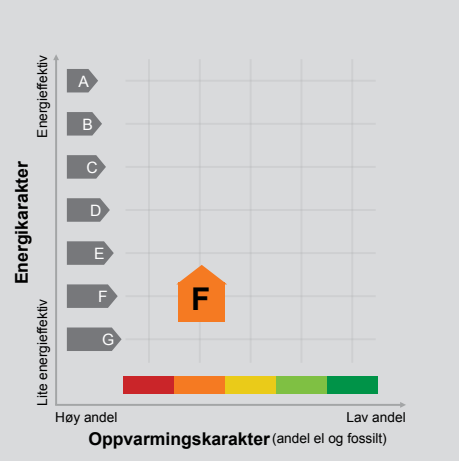
Vedlegg

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

Vedlegg

ENERGIATTEST

Adresse	Rørosgårdveien 757
Postnummer	7375
Sted	RØROS
Kommunenavn	Røros
Gårdsnummer	24
Bruksnummer	16
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184196247
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	f1f2103d-0964-45f8-aac0-e3f012ac55c9
Dato	21.09.2023
Innmeldt av	SNORRE KOLSTAD



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 9 062 kWh pr. år

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

7 472 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 200 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér 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)

- Montering tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Montere urbryter på motorvarmer
- Redusér innetemperaturen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1975
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	51
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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 energimerkeordingen. 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: Rørosgårdveien 757
Postnummer: 7375
Sted: RØROS
Kommune: Røros
Bolignummer: H0101
Dato: 21.09.2023 19:58:04
Energimerkenummer: f1f2103d-0964-45f8-aac0-e3f012ac55c9

Kommunenummer: 5025
Gårdsnummer: 24
Bruksnummer: 16
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 184196247

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Etterisolering av yttervegg

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

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 veggen.

Tiltak utendørs

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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.

Brukertiltak

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 12: 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 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: 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 15: 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.Kjøl - 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 varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

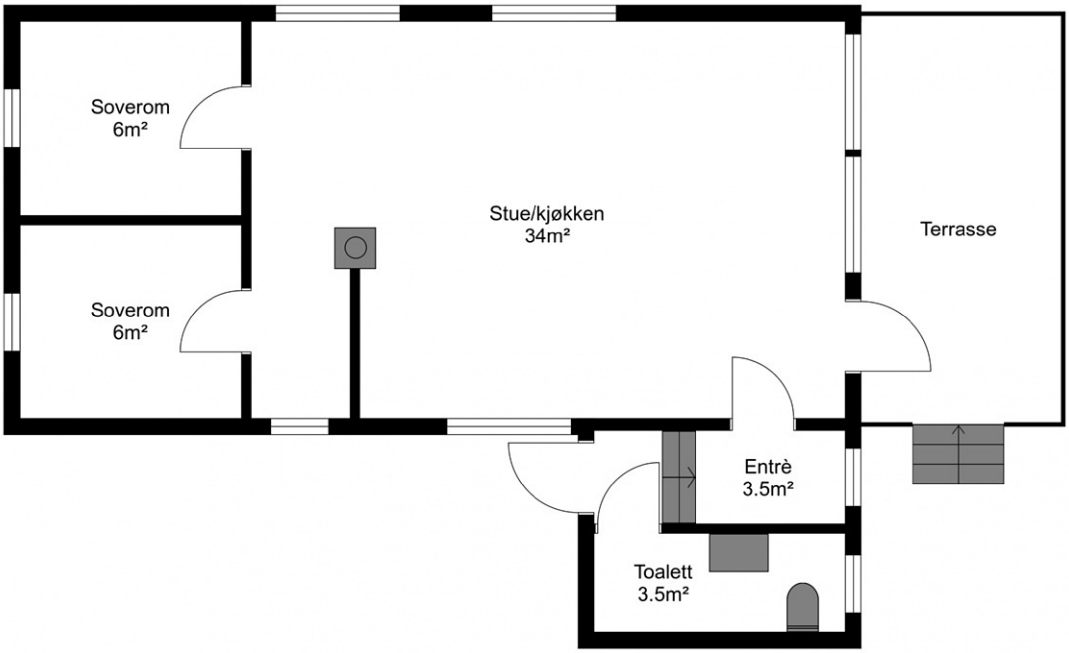
Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende 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.

Tiltak 20: 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.

7374 Røros - Rørosgårdveien 757

1. Etasje



TAKST-
FORUM
TRØNDELAG

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

Rørosgårdveien 757
7375 RØROS

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Hytte
Byggeår: 1975
Areal (BRA): 51 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	8	12	1	0

Supertakst

GNR: 24 BNR: 16

Snorre Kolstad
Takst-Forum Trøndelag AS

sk@tft.no
48033863

Rørosgårdveien 757
7375 Røros

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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/9300

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

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er etablert takstige i lakkert stål. Taktekkingen har glatt overflate og det er krav til snøfanger over inngangsparti.

Snøfanger er ikke etablert over inngangsparti. Tak med glatt overflate bør ha montert snøfanger på hele taket så lenge personer kan oppholde seg på undersiden.
TG 3 på grunn av manglende snøfanger over inngangsparti.
TG 2 settes for manglende snøfanger generelt.
TG 0 settes for takstigen.

Snøfanger må monteres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det er etablert grøntareal/skogbunn rundt hytta. Takvann ledes med utkast til flatt terreng, samt i rør bort fra hytta.

Det vurderes at drenering ikke er etablert. Ved kjellermur registreres det ikke synlig grunnmursplast, og det er ukjent om dette er etablert, da den kan være under bakkenivå. Innvendig inspeksjon viser at det er noe fuktighet i gulvet. Flatt terreng rundt hytta fører til økt fuktbelastning mot kjelleren.
TG 2 på grunn av fukt i kjellergulvet, samt for flatt terreng.

Påvist fuktighet i kjeller vurderes ikke som kritisk, da det ikke er påvist skader. Det bemerkes at det ble målt et forhøyet fuktnivå i treverket i kjelleren, og det kan være behov for drenerende tiltak rundt grunnmuren.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres ingen skader, men det bemerkes noen høydeforskjeller innvendig som kan komme av bevegelser i grunn under pilarer.
TG 2 på grunn av høydeforskjeller på pilarer, med mistanke om bevegelser i grunnen.

Ytterligere undersøkelser av grunnen anbefales, samt at det foretas høydejustering av pilarer.

Rom under terreng

Oppsummering

Jordgulv vil normalt sett ha noe jordfukt, og det er ved fuktmåling i treverk påvist et forhøyet fuktnivå i treverk opp mot bjelkelaget. Det bemerkes at det ikke er registrert skader som følge av fuktnivået, og at lufteventilene vurderes å fungere godt.
TG 2 på grunn av påvist fukt i jordgulv og i treverk.

Se "Drenering" for vurdering av tiltak med tanke på fukt.

Vinduer og dører

Oppsummering

1 soveromsdør, dør inn til toalett, samt hovedytterdør tar i karm. Det registreres kondensmerker i innvendige karmer på soveromsvinduer. Kondensmerker kan oppstå om rommene ikke holdes godt ventilerte om vinteren.
TG 2 på grunn av påviste forhold.

Det må påregnes noe vedlikehold av innvendige vinduskarmer. Dører som tar i karm må justeres.

Yttervegger

Oppsummering

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.
TG 2 på grunn av begrenset lufting.

Det vurderes ikke behov for tiltak med tanke på at luftingen er begrenset.

Renner og nedløp

Oppsummering

Flere nedløp har deformasjon mot bunnen som følge av frostspreng.
TG 2 som følge av deformasjoner i taknedløp.

Det kan vurderes utskifting av deformerte taknedløp.

Taktekking

Oppsummering

Det er observert rustdannelse på pipebeslag. Takplater har stedvis riper, og det registreres stedvis mindre bulker. Metallplater med underlagspapp og lekter har passert halparten av forventet funksjonstid (mer enn 25 år), og tettheten i tiden som kommer er usikker.
TG 2 på grunn av påvist slitasje/bulker i takplater, rust i pipebeslag, samt for alder på tekking.

Tekking og beslag fungerer med dagens tilstand, men det anbefales å holde pipebeslaget under oppsyn på grunn av registrert rust.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det ble målt med laser i stue/kjøkken og på toalettet. Målinger i stue/kjøkken viser en total høydeforskjell på ca. 22 mm. Dette er påvist mellom pipen og yttervegg mot sørøst (på bortsiden av innredningen). Det måles enkelte skjevheter på ca. 15 mm ellers i rommet. I toalettrommet ble det målt en høydeforskjell på ca. 10 mm over rommets lengde, men dette er innenfor standardens krav.
TG 2 på grunn av påviste høydeforskjeller over 15 mm i stue/kjøkken.

Det vurderes ingen skader i konstruksjonen, og slike høydeforskjeller er ikke uvanlig i bygninger oppført på pilarer, da det kan være bevegelser i grunnen under pilarene. Se "Grunnmur og fundament" for eventuelle tiltak.

Toalettrom

Oppsummering

Toalettrom med laminat på gulv og malt panel på vegger. I himling er det takess.
Av utstyr er det montert et forbrenningstoalett med avtrekk ut. Det er montert panelovn for oppvarming.
Rommet er ventilert med åpning av vindu.

Rommet har kun naturlig ventilering. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. NS3600 stiller krav til mekanisk avtrekk i toalettrom. Rommet mangler tilluft ved dør e.l. for optimal ventilering.
TG 2 på grunn av naturlig ventilering og manglende tilluft.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft til rommet for optimal ventilering

Avløpsrør

Oppsummering

Innvendige avløpsrør har nådd mer enn halvparten av forventet funksjonstid (mer enn 25 år). Dette gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
TG 2 på grunn av alder.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrørene har nådd mer enn halvparten av forventet funksjonstid (mer enn 25 år), og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Vanntrykk kan ikke testes på 2 tappesteder samtidig, da det kun er 1 tappepunkt i hytta. Det bemerkes at vanntrykket er svakt.
TG 2 på grunn av alder og svakt vanntrykk.

For optimalt vanntrykk anbefales det at en elektrisk vannpumpe monteres.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.
TG 2 på grunn av alder.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Hytta er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Bygningen vurderes i lovlig bruk.

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

Vinduene på soverom er for små i forhold til krav til dagslys. Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
4.9.2023	**18.9.2023**

Hjemmelshavere

Navn:	**Laila Borren**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Snorre Tangstad**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Snorre Kolstad**	Telefon:	**48033863**
Firma:	**Takst-Forum Trøndelag AS**	Dato:	**18.9.2023**
Adresse:	**Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**	Epost:	**sk@tft.no**

Om bygningssakkyndig:

Uavhengig takstingeniør

Informasjon om boligen

Adresse: **Rørosgårdveien 757, 7375 Røros**

Kommunenr:	**5025**	Gårdsnr:	**24**	Bruksnr:	**16**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1975** - Tatt i bruk. Kilde: Matrikkel.

Boligtype: **Hytte**

Generell beskrivelse av boligen:

Hytte oppført i én etasje. Opprinnelig del er oppført på pilarer av betong, mens tilbygget er oppført på ringmur av leca med støpt plate på mark. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Gulvkonstruksjon i opprinnelig del er av trebjelkelag. Vinduene er med koblet glass.

Tiltak etter byggeår:

År	**Beskrivelse**	**Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?**
1997	Det ble oppført et tilbygg, samt at deler av stue ble innbygd. Taket på hele hytta vurderes oppgradert samme år. Det ble også montert nye renner og nedløp.	Nei
2018	Tidligere bod ble innredet som toalettrom.	Nei
2019	El-anlegget ble oppgradert. Utført av Ren Røros AS. (Fremlagt samsvarserklæring).	Ja
2021	Det ble montert takstige. Arbeidet ble utført av Blikkenslager Tønset AS. (Fremlagt faktura).	Ja

Bilde av boligen

5. Arealinformasjon

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	51	51	0	2 soverom, stue/kjøkken, entrè, toalett.	
Totalt	**51**	**51**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Rombenevnelse er iht. dagens bruk av hytta.
Deler av areal i entreen, samt hele aralet i toalettrommet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering — TG-2

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Åpen fundamentering/pilarer

Det er er etablert et kjellerhull under deler av kjøkken.

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?	Nei
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 bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering

Det er etablert grøntareal/skogbunn rundt hytta. Takvann ledes med utkast til flatt terreng, samt i rør bort fra hytta.

Det vurderes at drenering ikke er etablert. Ved kjellermur registreres det ikke synlig grunnmursplast, og det er ukjent om dette er etablert, da den kan være under bakkenivå. Innvendig inspeksjon viser at det er noe fuktighet i gulvet. Flatt terreng rundt hytta fører til økt fuktbelastning mot kjelleren. TG 2 på grunn av fukt i kjellergulvet, samt for flatt terreng.

Påvist fuktighet i kjeller vurderes ikke som kritisk, da det ikke er påvist skader. Det bemerkes at det ble målt et forhøyet fuktnivå i treverket i kjelleren, og det kan være behov for drenerende tiltak rundt grunnmuren.

6.2 Grunnmur og fundament — TG-2

Type Fundament/Grunnmur	Søyler/pilarer (åpen fundamentering), Ringmur, Grunnmur m/kjeller

Opprinnelig del er oppført på pilarer av betong. Tilbygg med entrè og toalett er oppført på ringmur av leca og støpt plate på mark.

Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse

Ifølge NGUs løsmassekart er det morenegrunn i området. Byggegrunn er utover dette ikke kjent.

Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)

Kjellerhullet er oppført i leca.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament

Det registreres ingen skader, men det bemerkes noen høydeforskjeller innvendig som kan komme av bevegelser i grunn under pilarer.
TG 2 på grunn av høydeforskjeller på pilarer, med mistanke om bevegelser i grunnen.

Ytterligere undersøkelser av grunnen anbefales, samt at det foretas høydejustering av pilarer.

6.3 Rom under terreng — TG-2

Type rom under terreng	Grovkjeller

Det er etablert et kjellerhull under deler av kjøkkengulvet. Dette er oppført med murte vegger og jordgulv.

Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja

Oppsummering av rom under terreng

Jordgulv vil normalt sett ha noe jordfukt, og det er ved fuktmåling i treverk påvist et forhøyet fuktnivå i treverk opp mot bjelkelaget. Det bemerkes at det ikke er registrert skader som følge av fuktnivået, og at lufteventilene vurderes å fungere godt.
TG 2 på grunn av påvist fukt i jordgulv og i treverk.

Se "Drenering" for vurdering av tiltak med tanke på fukt.

6.4 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	Terrasse

Det er etablert terrasse med tilkomst fra stue/kjøkken. Den er oppført i impregnerte materialer på søyleblokker, samt at den er innfestet i veggliv. Rekkverk er med stående bord.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Terrassen ble oppført i 1997.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei

Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

Terrassen har under 50 cm ned til bakkenivå, og det er derfor ikke krav om rekkverk og rekkverkshøyde opp mot dagens krav.

6.5 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Trevinduer med koblede glass.
Terrassedør med 2-lags glass.
Ytterdør i malt utførelse.
Innvendige dører er fyllingsdører i tre, i malt og ubehandlet utførelse.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vinduer, terrassedør, ytterdør og innerdører i tilbygg er fra 1997.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører

1 soveromsdør, dør inn til toalett, samt hovedytterdør tar i karm. Det registreres kondensmerker i innvendige karmer på soveromsvinduer. Kondensmerker kan oppstå om rommene ikke holdes godt ventilerte om vinteren.
TG 2 på grunn av påviste forhold.

Det må påregnes noe vedlikehold av innvendige vinduskarmer. Dører som tar i karm må justeres.

6.6 Yttervegger — TG-2

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det ble utført arbeider i 1997. Deler av stue ble innbygd, og det ble oppført et tilbygg mot nordvest.

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

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. TG 2 på grunn av begrenset lufting.

Det vurderes ikke behov for tiltak med tanke på at luftingen er begrenset.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging): Innvendig takkonstruksjon — TG-1

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)

Innvendig takkonstruksjon i opprinnelig del er oppført med langsgående takåser og overliggende panel. Det kan være en sperrekonstruksjon over dette. I delen med toalett og entrè, samt hvor stue er innbygd er konstruksjonen oppført som en sperrekonstruksjon og er kledd med panel.

Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

6.8 Renner og nedløp — TG-2

Type	Metall

Renner og nedløp er utført i lakkert metall.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Renner og nedløp på tilbygg er fra 1997. Det er ikke kjent om det ble byttet renner og nedløp på opprinnelig del dette året.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp
Flere nedløp har deformasjon mot bunnen som følge av frostspreng. TG 2 som følge av deformasjoner i taknedløp. Det kan vurderes utskifting av deformerte taknedløp.

6.9 Takkonstruksjon — TG-1

Takkonstruksjon	Saltak
Det er etablert lufting ved raft.	
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

6.10 Taktekking — TG-2

Type tekking	Lakkerte stålplater
Beslag på taket er av lakkert metall.	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taket på hele hytta vurderes fra 1997 (samme år som tilbygg).	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking
Det er observert rustdannelse på pipebeslag. Takplater har stedvis riper, og det registreres stedvis mindre bulker. Metallplater med underlagspapp og lekter har passert halparten av forventet funksjonstid (mer enn 25 år), og tettheten i tiden som kommer er usikker. TG 2 på grunn av påvist slitasje/bulker i takplater, rust i pipebeslag, samt for alder på tekking. Tekking og beslag fungerer med dagens tilstand, men det anbefales å holde pipebeslaget under oppsyn på grunn av registrert rust.

6.11 Utstyr på tak — TG-3

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

Oppsummering av utstyr på tak

Det er etablert takstige i lakkert stål. Taktekkingen har glatt overflate og det er krav til snøfanger over inngangsparti.

Snøfanger er ikke etablert over inngangsparti. Tak med glatt overflate bør ha montert snøfanger på hele taket så lenge personer kan oppholde seg på undersiden.
TG 3 på grunn av manglende snøfanger over inngangsparti.
TG 2 settes for manglende snøfanger generelt.
TG 0 settes for takstigen.

Snøfanger må monteres.

Utbedringskostnader	Under 10 000

6.12 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 målt med laser i stue/kjøkken og på toalettet. Målinger i stue/kjøkken viser en total høydeforskjell på ca. 22 mm. Dette er påvist mellom pipen og yttervegg mot sørøst (på bortsiden av innredningen). Det måles enkelte skjevheter på ca. 15 mm ellers i rommet. I toalettrommet ble det målt en høydeforskjell på ca. 10 mm over rommets lengde, men dette er innenfor standardens krav.
TG 2 på grunn av påviste høydeforskjeller over 15 mm i stue/kjøkken.

Det vurderes ingen skader i konstruksjonen, og slike høydeforskjeller er ikke uvanlig i bygninger oppført på pilarer, da det kan være bevegelser i grunnen under pilarene. Se "Grunnmur og fundament" for eventuelle tiltak.

6.13 Ildsted/Skorstein — TG-1

Type pipe	Element

Sotluke er plassert i stue/kjøkken.

Er det montert ildsted?	Ja

Type ildsted	Vedovn
Det er montert vedovn i stue/kjøkken.	

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei

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

Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei

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

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Innredning med panelte fronter og laminat benkeplate. Det er nedfelt oppvaskkum i stål i benkeplaten.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er montert mekanisk avtrekksvifte på vegg.	

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.15 Lovlighet

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

Det bemerkes at dagens toalett er etablert i rom byggemeldt som bod, men arealet i rommet er ikke måleverdig. Dette vurderes derfor ikke som vesentlig.

Det har vært et uthus på tomten. Dette er per dags dato revet, men det ble ikke søkt om dette. Forholdet opplyses å være meldt inn til kommunen, men dette er ikke registrert i matrikkelrapporten.

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

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Hytta er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Bygningen vurderes i lovlig bruk.

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

Vinduene på soverom er for små i forhold til krav til dagslys. Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

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

Det er montert røykvarsling (nye).
6 kg pulverapparat er etablert (nytt).

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

6.16 Toalettrom — TG-2

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei

Type ventilasjon	Naturlig avtrekk

Naturlig ventilering med åpning av vindu. Det er ikke etablert tilluft.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom

Toalettrom med laminat på gulv og malt panel på vegger. I himling er det takess.
Av utstyr er det montert et forbrenningstoalett med avtrekk ut. Det er montert panelovn for oppvarming. Rommet er ventilert med åpning av vindu.

Rommet har kun naturlig ventilering. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. NS3600 stiller krav til mekanisk avtrekk i toalettrom. Rommet mangler tilluft ved dør e.l. for optimal ventilering.
TG 2 på grunn av naturlig ventilering og manglende tilluft.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft til rommet for optimal ventilering

6.17 Avløpsrør — TG-2

Type avløpsrør	Plast
Staking kan utføres via installasjoner med avløp.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Det er ikke kjent alder på avløpsrørene, men de er mer enn 25 år gamle.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør

Innvendige avløpsrør har nådd mer enn halvparten av forventet funksjonstid (mer enn 25 år). Dette gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
TG 2 på grunn av alder.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå.

6.18 Vannledninger — TG-2

Type anlegg	Kobber
Stoppekran er etablert i kjellerhull. Det er privat vannledning.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er ikke kjent alder på vannrørene, men de er mer enn 25 år gamle.	
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?	Ikke kontrollert
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger

Vannrørene har nådd mer enn halvparten av forventet funksjonstid (mer enn 25 år), og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Vanntrykk kan ikke testes på 2 tappesteder samtidig, da det kun er 1 tappepunkt i hytta. Det bemerkes at vanntrykket er svakt.
TG 2 på grunn av alder og svakt vanntrykk.

For optimalt vanntrykk anbefales det at en elektrisk vannpumpe monteres.

6.19 Elektrisk — TG-1

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i entreen.	
Type anlegg	Åpent
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Anlegget ble oppgradert i 2019. Samsvarserklæring datert 18-07-2019 er fremlagt.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

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.

6.20 Varmtvannsbereder — TG-2

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Kjøkkenskap med ukjent understøttelse

Årstall

1997

Størrelse

77 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.
TG 2 på grunn av alder.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

6.21 Ventilasjon

TG-1

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.	

6.22 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.23 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.24 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.25 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.26 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.27 Våtrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	13230044

Adresse	Rørosgårdveien 757		
Postnummer	7375	**Poststed**	Røros
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei		
Salg ved fullmakt?	☐ Ja ☒ Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	☒ Ja ☐ Nei		
Når kjøpte du boligen?	2018	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	5år0mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Ja ☒ Nei		
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Sparebank 1	**Polise/avtalenr.**	18644514
Selger1fornavn	Laila	**Selger1etternavn**	Borren
Selger2fornavn	Snorre	**Selger2etternavn**	Tangstad

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 avløpsvann 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

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 06.09.2023

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre 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

Firmanavn: Ren Røros

Redegjør for hva som er gjort og når: Oppgradering av el-anlegg. Ble lagt inn ny og høyere kurs for husholdningskomfyr (var kun for hybelkomfyr), ny kurs lagt inn til Cinderella Comfort el-toalett, bytting til kun jorede stikkkontakter på stue og kjøkken, lagt inn lys i tak på begge soverom, kjøkken og toalettrom. Utført juli måned 2019.

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Godkjent juli 2019 i forhold til gjeldende regelverk, ansvarlig elektriker Erwin Brouwer Ren Røros.

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, tømrerarbeid 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

Hvis ja, beskrivelse: Innendørs bod er nå innredet som toalettrom.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 06.09.2023

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

Hvis ja, beskrivelse

Privat vann, 6 hytter.

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

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

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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 overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller 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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 overtakelse.

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).

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 06.09.2023

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.

Tangstad, Snorre

Signert av

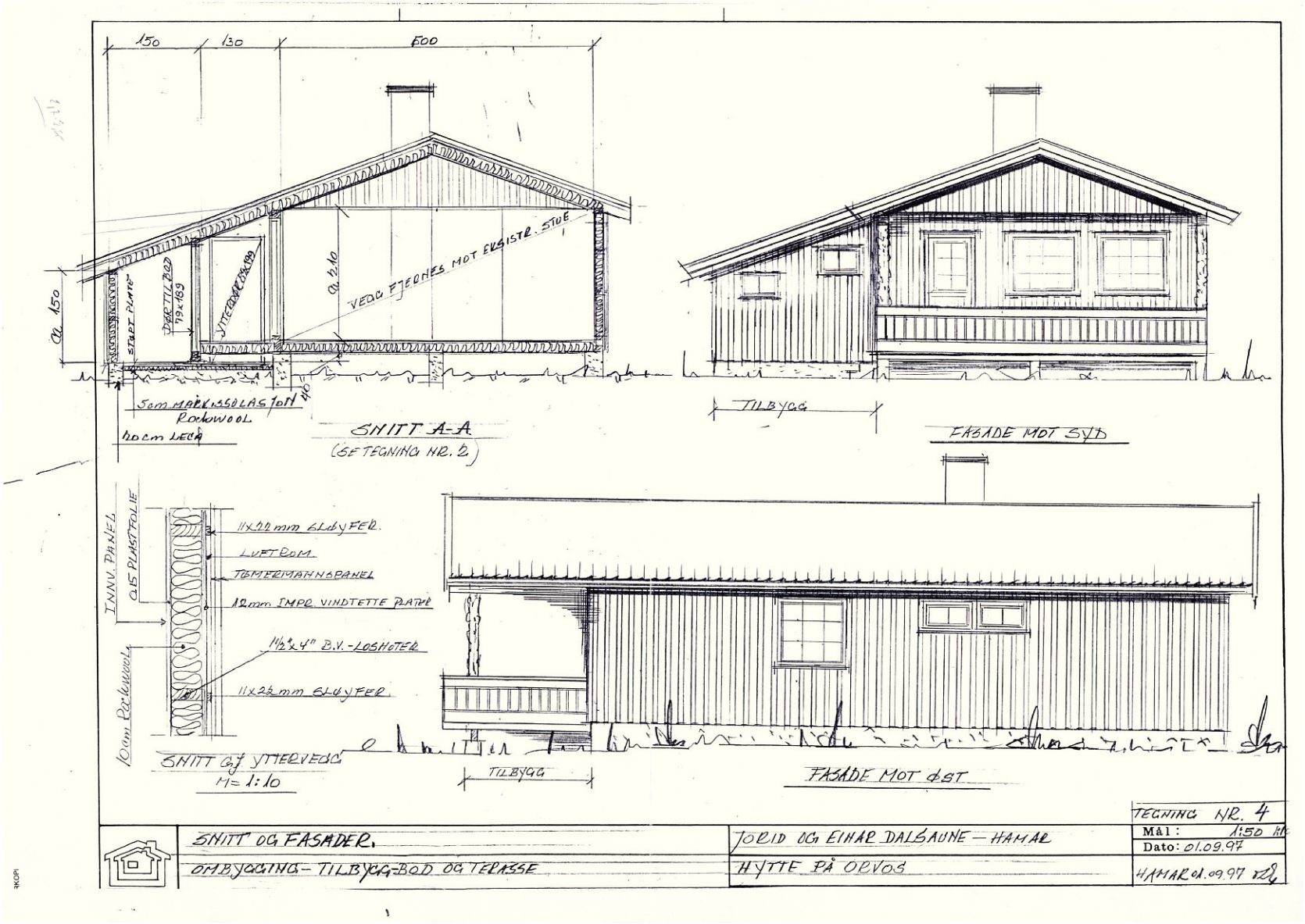
Borren, Laila

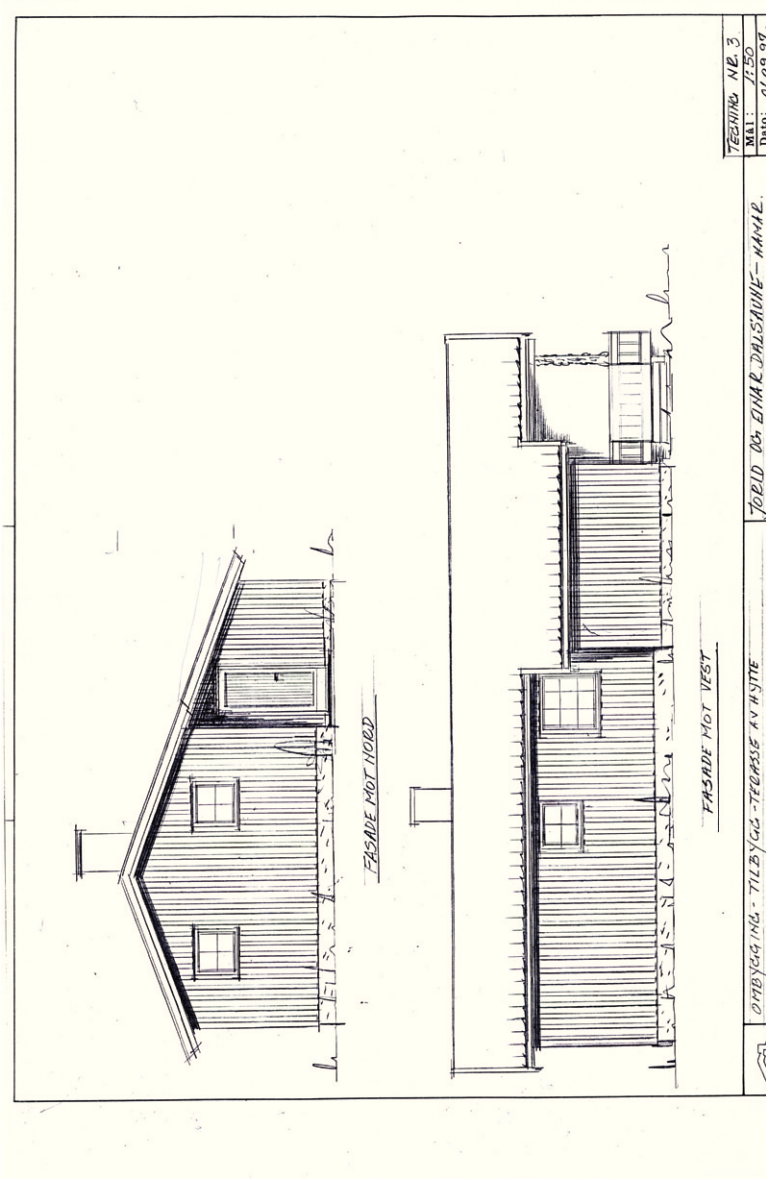
Signert av

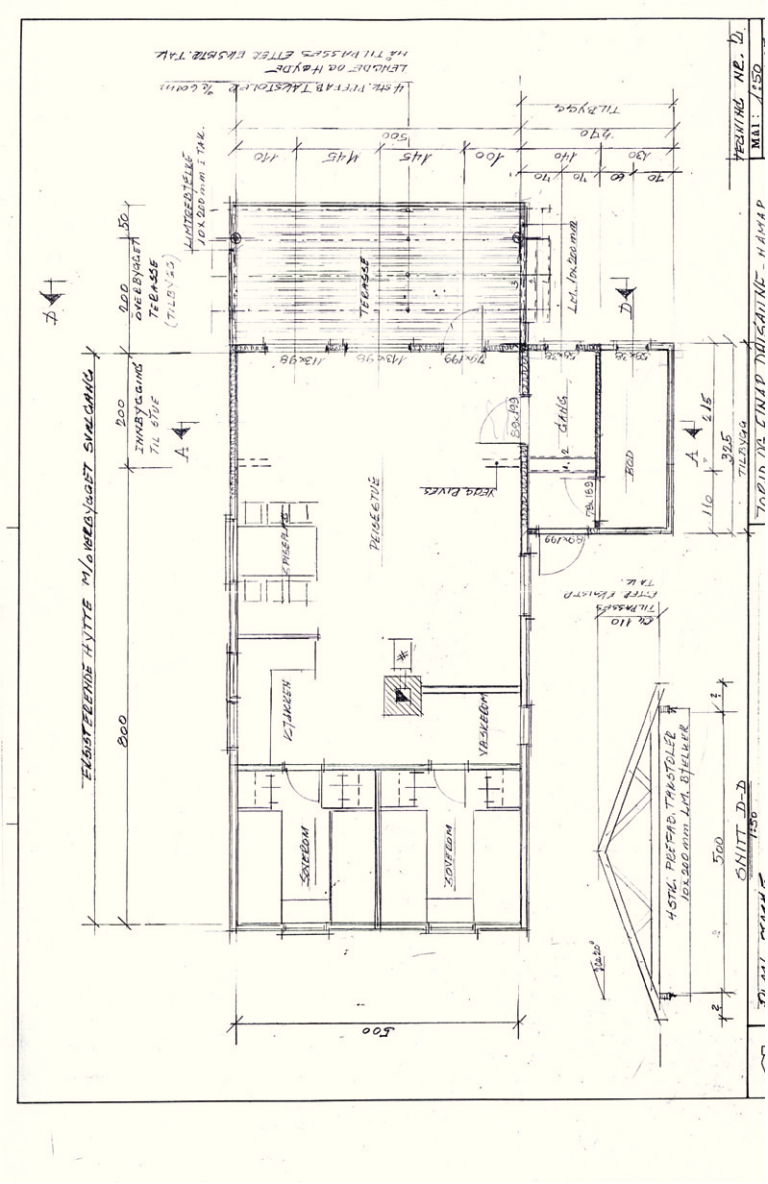
bankID

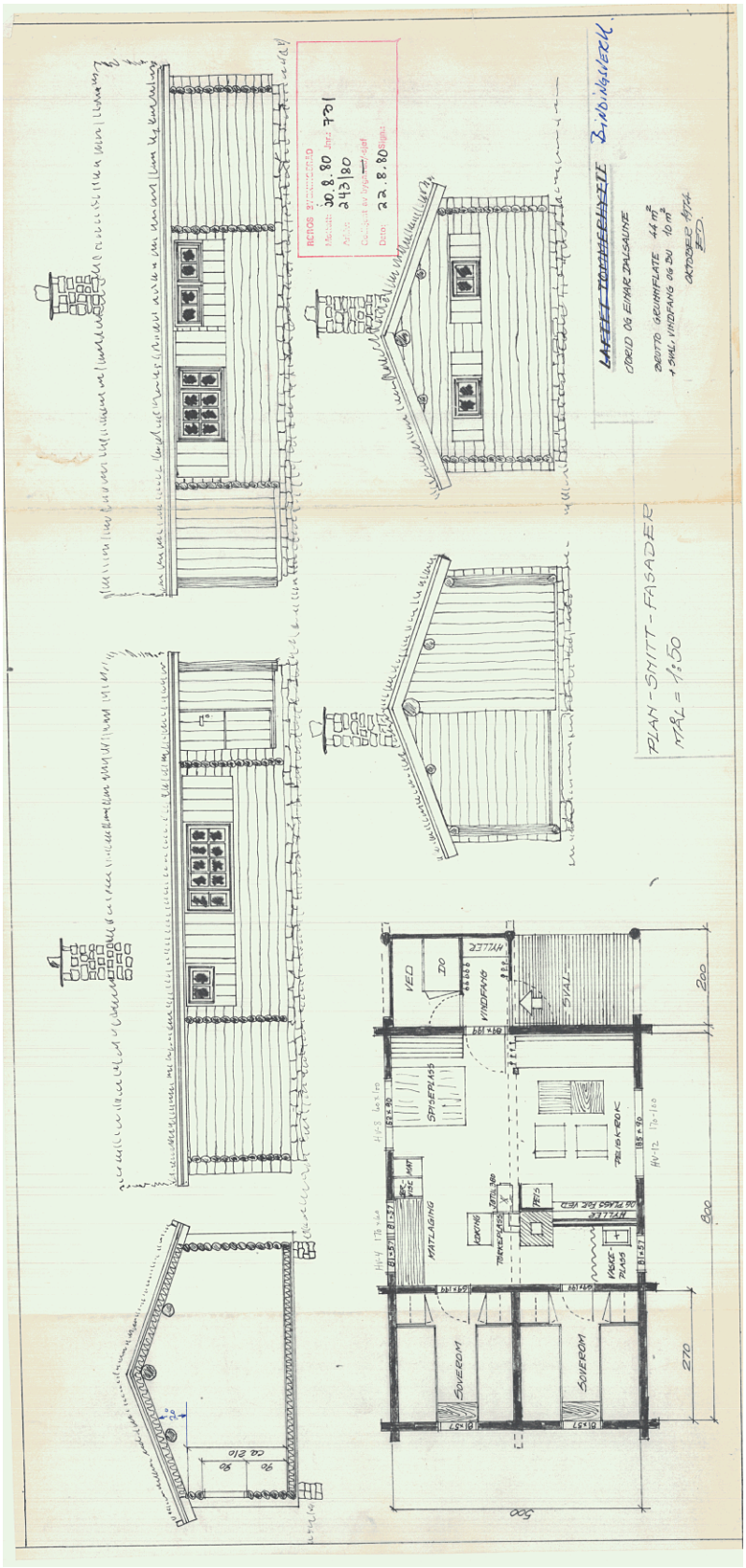
This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

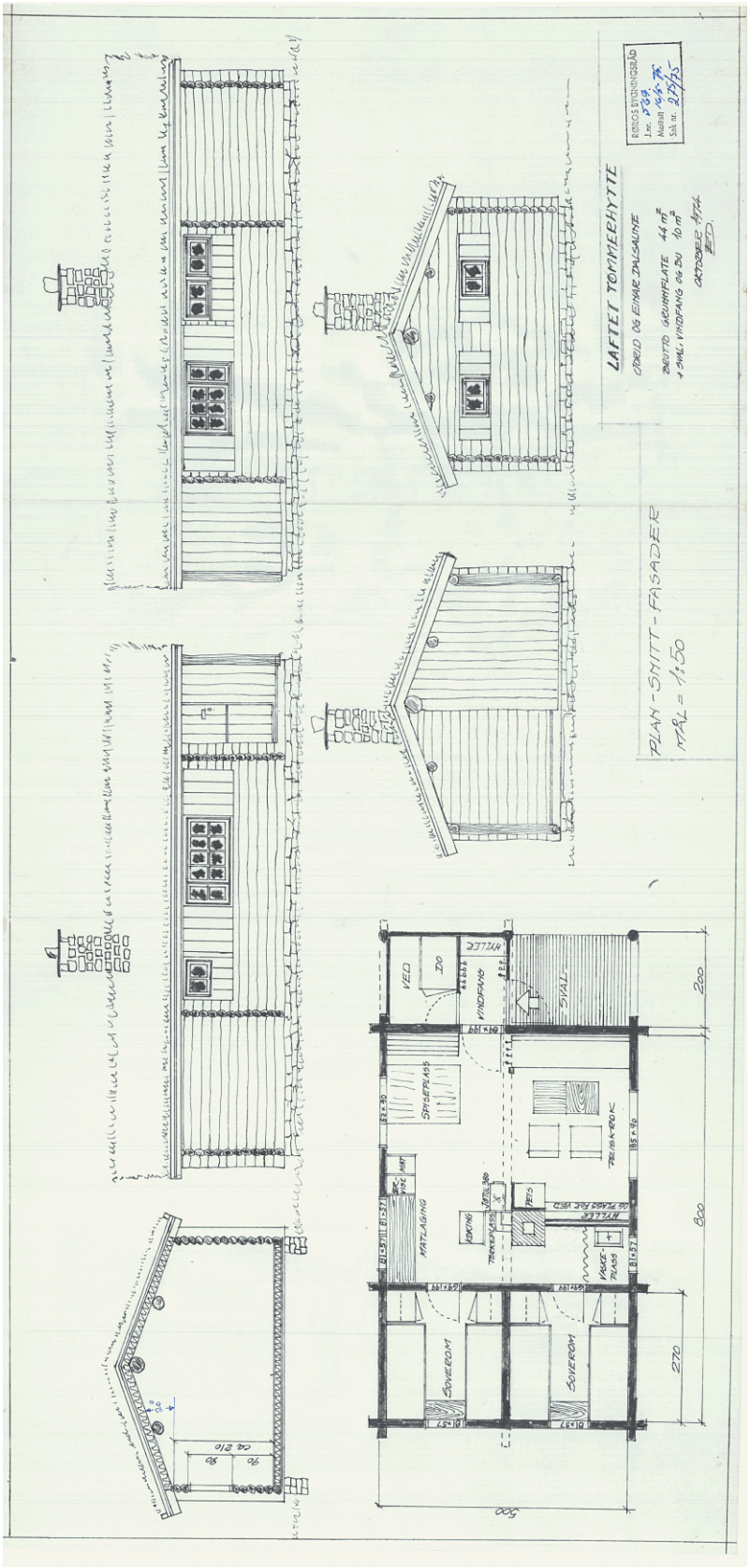
Verified by
SIGNICAT
06.09.2023


150
130
600
ca. 150
ca. 2.10
VEDG FJERNES MOT EKSISTR. STUE
DØR TIL BOD 79x189
YTTERDØR 85x189
STAFF PLATE
5cm MÅRKISSOLASJON
Rockwool
10cm LECA
SNITT A-A
(SE TEGNING NR. 2)
TILBYGG
FASADE MOT SYD
INNV. PANEL
ca 15 PLASTFOLIE
11x22 mm GLUBYFER.
LUFTROM
TØMERMANNSPANEL
12mm IMPR. VINDTETTE PLATE
1½x4" B.V.-LOSHOTER
11x22 mm GLUBYFER.
10cm Rockwool
SNITT GJ YTTERVEGG
M= 1:10
TILBYGG
FASADE MOT ØST
TEGNING NR. 4
SNITT OG FASADER.
OMBYGGING - TILBYGG-BOD OG TERRASSE
JORID OG EINAR DALSAUNE - HAMAR
HYTTE PÅ ORVOS
Mål: 1:50
Dato: 01.09.97
HAMAR 01.09.97


FASADE MOT NORD
FASADE MOT VEST
TEGNING NR. 3
M&1: 1:50
TORLD OG EINAR DALSAUNE – HAMAR.
OMBYGGING - TILBYGG - TERRASSE KN HSTTE




PLAN - SNITT - FASADER
MÅL = 1:50
SOVEROM
SOVEROM
MATLAGING
SPISEPLASS
VEDI
DØ
VINDFANG
HYLLE
STALL
HYLLE
VASK-PLASS
800
270
800
200


LAFTET TOMMERHYTTE
PLAN - SNITT - FASADER
MÅL = 1:50
SOVEROM
SOVEROM
MATLAGING
SPISEPLASS
VED
DØ
VINDFANG
STALL
HYLLER
500
270
800
200

Utskriftsdato: 31.08.2023

Røros kommune

Adresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS

Telefon: 72 41 94 00

Kommunale gebyrer 2023

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

Kommunenr.	5025	**Gårdsnr.**	24	**Bruksnr.**	16	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rørosgårdveien 757, 7375 RØROS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2022**
Eiendomsskatt	2 349,00 kr
Feiing	500,00 kr
Renovasjon	1 710,36 kr
Sum	**4 559,36 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt	587300 0/00	4,00 kr	1/1	0 %	2 349,00 kr	1 761,85 kr
Feie- og tilsynsavgift fritidsbolig	1 pr.år	530,00 kr	1/1	0 %	530,00 kr	397,50 kr
Hytterenovasjon	1 pr.år	1 995,99 kr	1/1	0 %	1 995,99 kr	1 497,00 kr
				Sum	**4 874,99 kr**	**3 656,35 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

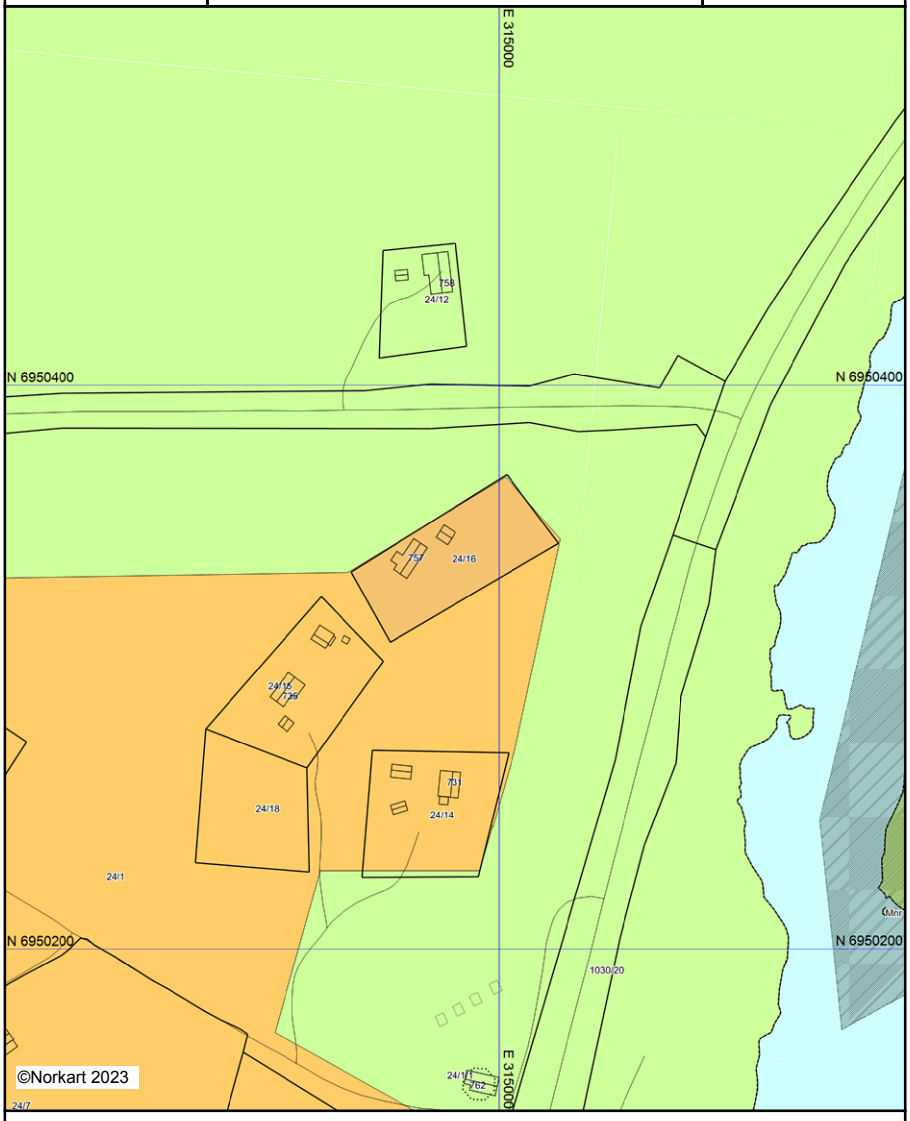
Røros kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 24/16
Adresse: Rørosgårdveien 757
Dato: 31.08.2023
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

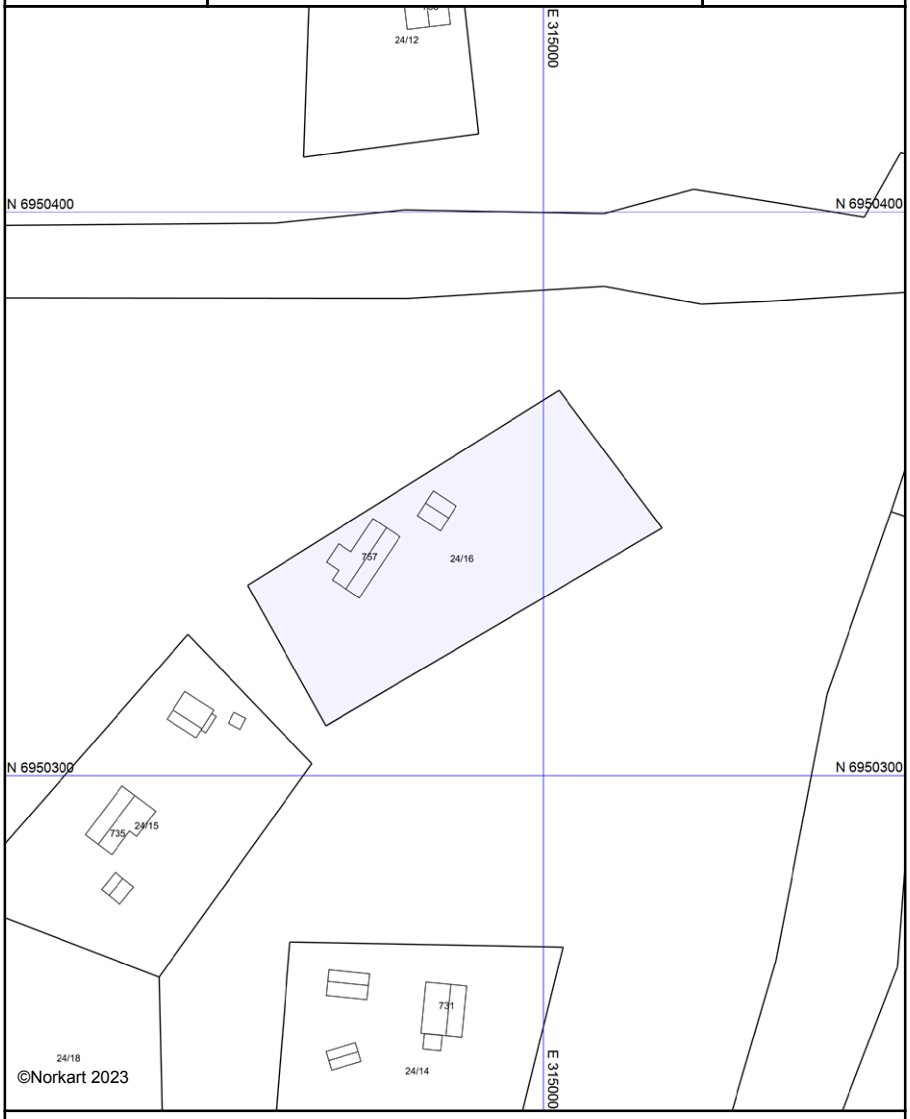
Røros kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 24/16
Adresse: Rørosgårdveien 757
Dato: 31.08.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Røros kommune

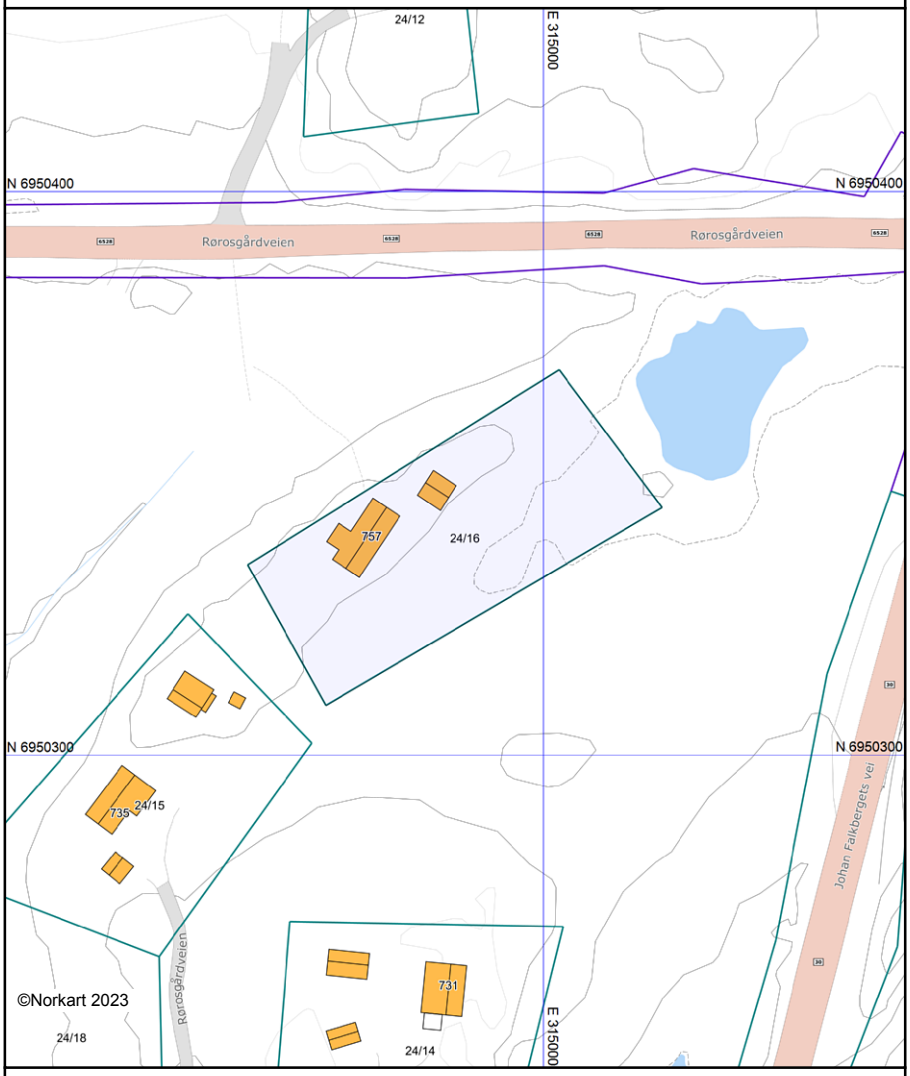
Grunnkart

Eiendom: 24/16
Adresse: Rørosgårdveien 757
Dato: 31.08.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

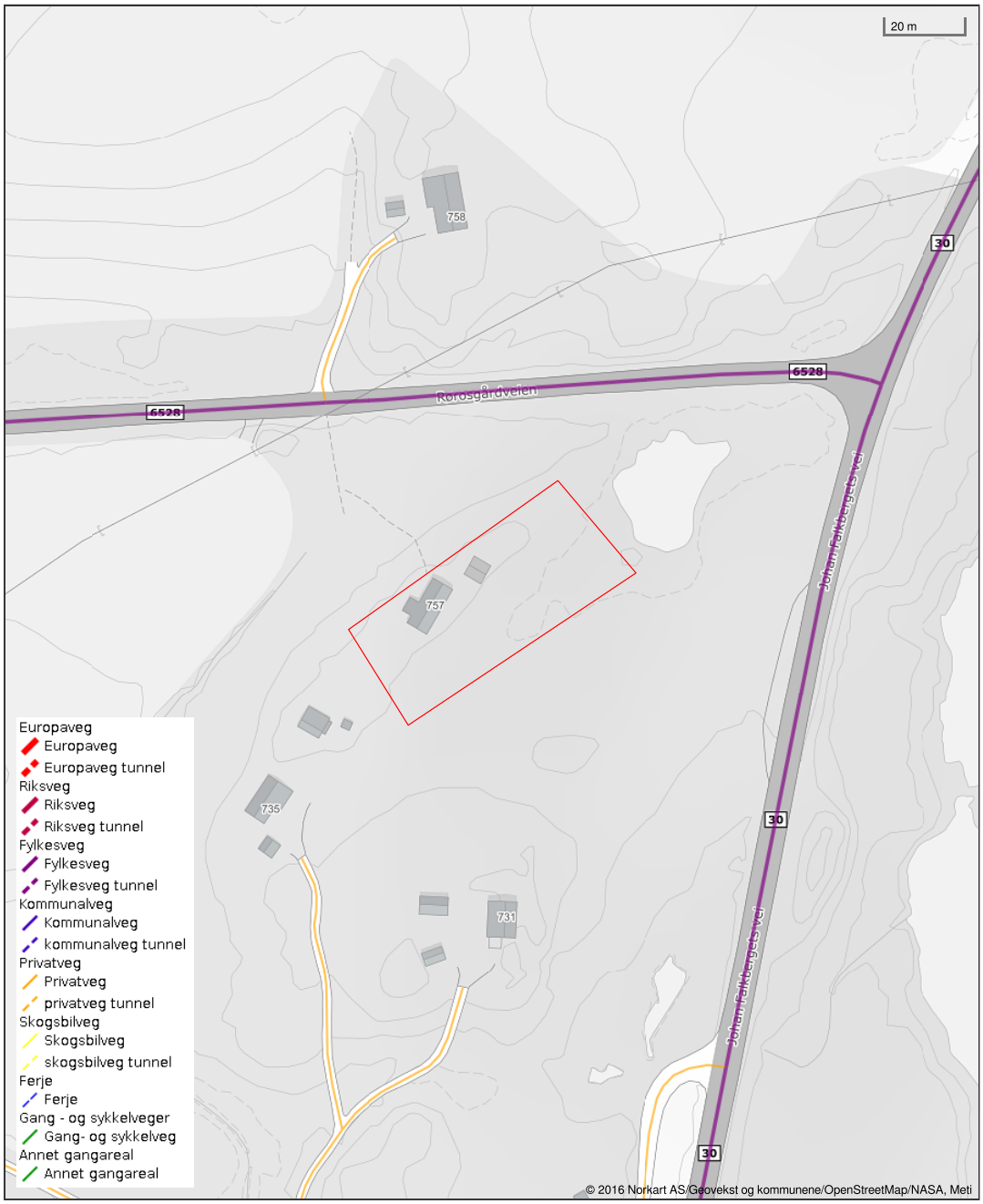
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 31.08.2023

Vegstatuskart for eiendom 5025 - 24/16//



Rørosgårdveien 757

Høyde over havet

640 m

Offentlig transport

Røros lufthavn	10 min
Røros skysstasjon Buss, tog	7 min 7.7 km
Glåmos stasjon Linje R60	5 min 5.6 km
Røros stasjon Linje R60	7 min 7.7 km
Ormhaugen Linje 543	4 min 0.3 km

Avstand til byer

Røros	7 min
Trondheim	2 t 7 min

Ladepunkt for el-bil

Røros Hotell	7 min
Røros hotell	7 min

Vintersport

Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 569 m
- 250 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin
- Røros Alpinsenter Hummelfjell
- Kjøretid: 24 min
- Skitrekk i anlegget: 4

Aktiviteter

Røros Husky Adventures - Hundekjøring	4 min

Sport

Glåmoppvekstsenter skole Aktivitetshall, ballspill	5 min 5.8 km
Glåmoppvekstsenter std Ballspill, fotball, friidrett	6 min 5.8 km
Røros Gym	8 min
Aktiviteten Treningssenter	9 min

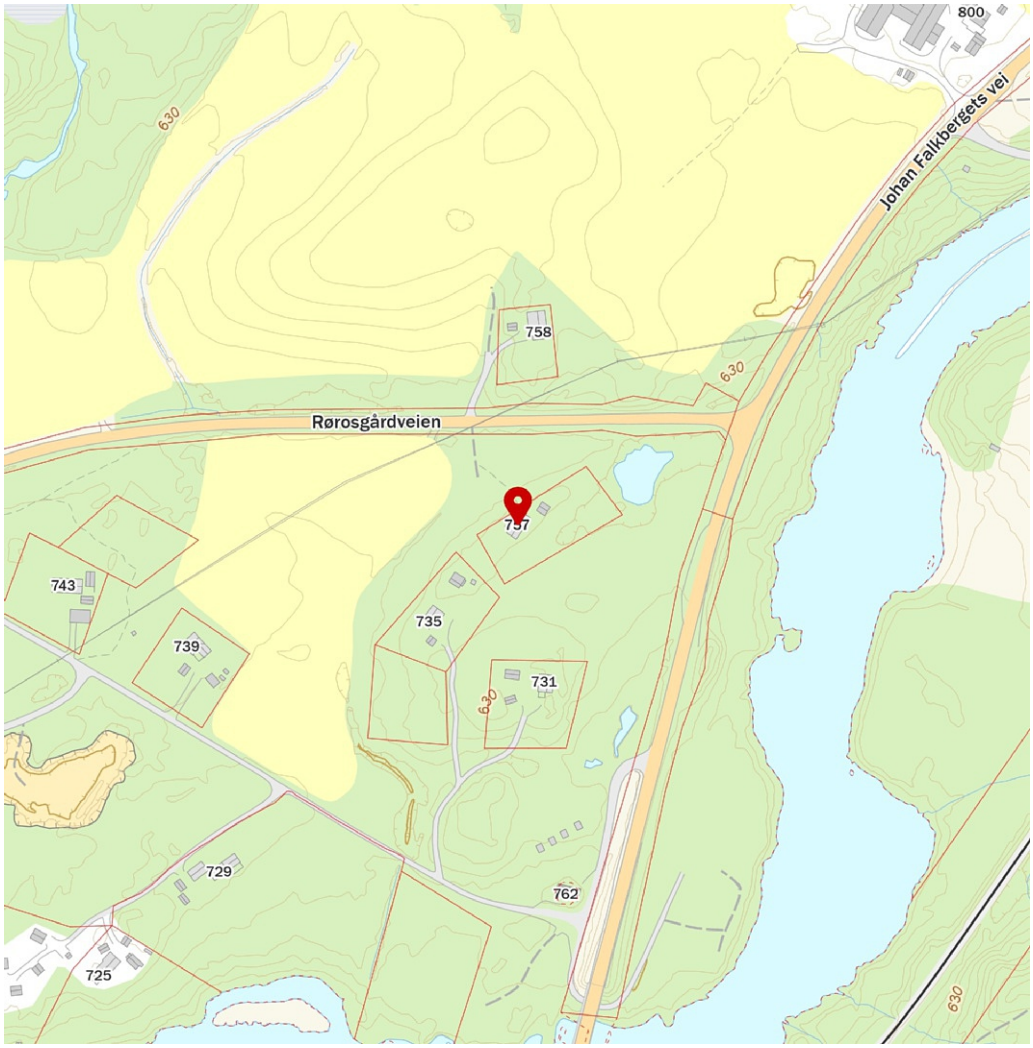
Dagligvare

Coop Marked Glåmos Post i butikk, PostNord	6 min 5.9 km
Kiwi Røros Søndagsåpent	8 min 8 km

Varer/Tjenester

Domus Røros Kjøpesenter	8 min
Vitusapotek Røros	8 min
Røros Vinmonopol	9 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Meglerhuset Nylander AS avd. Røros kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Meglerhuset Nylander AS avd. Røros kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

MEGLERHUSET NYLANDER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglings gruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det leggs inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

MEGLERHUSET
NYLANDER

BUDSKJEMA

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDENDE BUD PÅ EIENDOMMEN

Oppdragsnr.: 13230044

Adresse: Rørosgårdveien 757, 7375 Røros
Matrikkel: Gnr. 24. Bnr. 16. Røros 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 aksetpfrister.

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

MEGLERHUSET
NYLANDER

I samarbeid med

Danske Bank

Trykket hos norsk trykkeri med følgende miljøsertifiseringer:

TRYKT I NORGE NO - 8146
Grønt Punkt Norge
Miljøfyrtårn