

Dalsveien 16

& NYLANDER
PARTNERS

Innhold

5

Velkommen til Dalsveien 16

6

Nøkkelinformasjon

36

Plantegninger

38

Eiendommen

47

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Dalsveien 16



Dalsveien 16

Prisantydning 3 590 000
Omkostninger 107 238
Totalpris 3 681 188

Bruksareal 166 m²
BRA-i: 140 m²
BRA-e: 26 m²
Soverom 3(4)
Boligtype Enebolig
Eieform Eier
Tomteareal 926 m²
Byggeår 1919

Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Røros



Yama Meskinyar

Eiendomsmegler / Avdelingsleder

40845408

yama.meskinyar@nylander.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Peder Hiortgata 3, 7374 Røros























































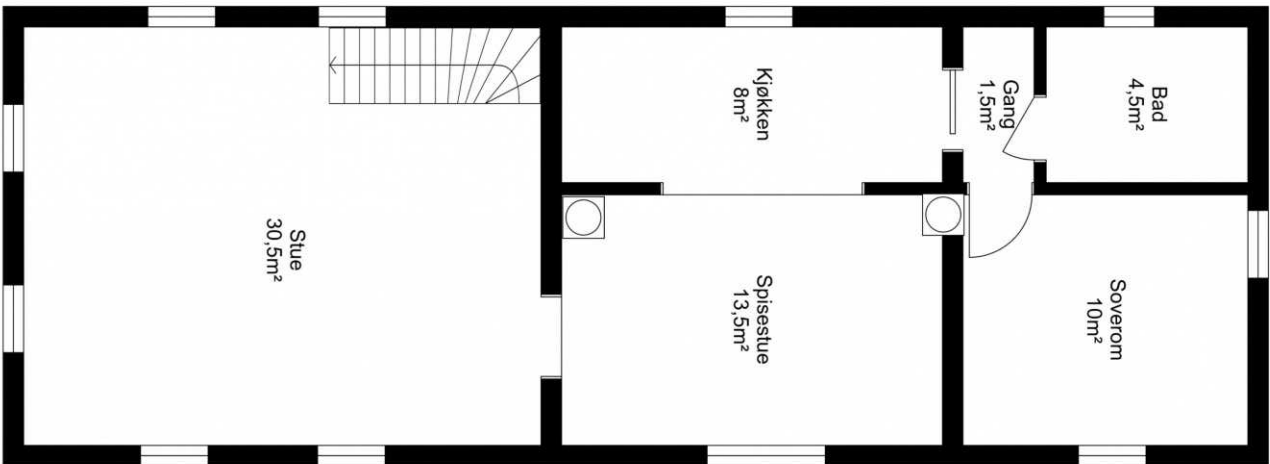
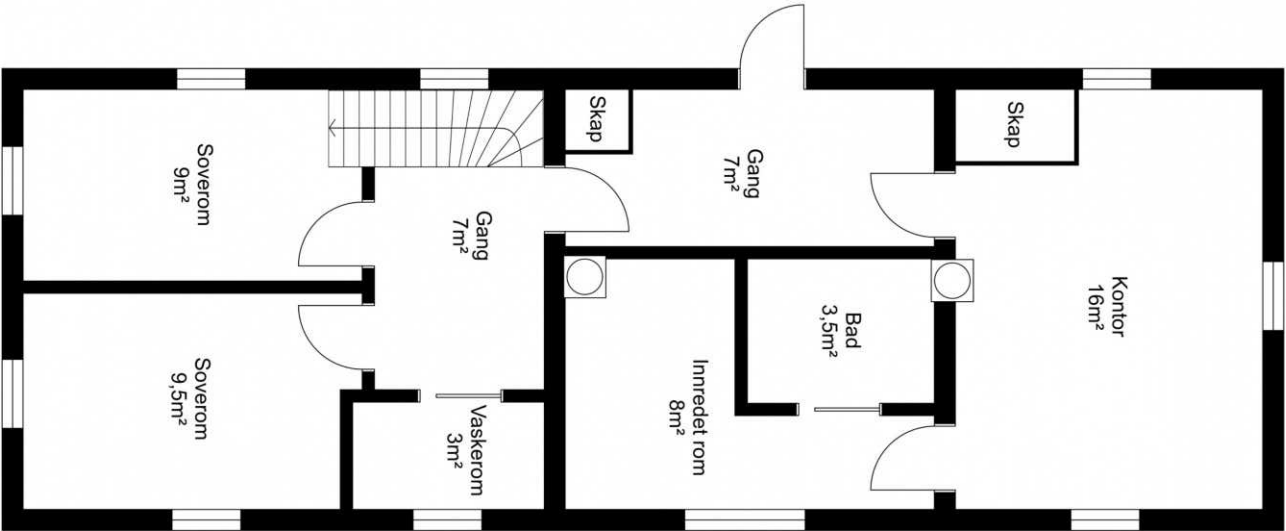






Plantegning

1. etg



2. etg

Eiendommen

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 3 590 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

Dokumentavgift kr 89 750,00,-

Tinglysing skjøte kr 585,00,-

Tinglysing pantedok. pr. stk kr 585,00,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 13 250,00,-

HELP PLUSS kr 2 800,00,-

Panteattest kr 267,50,-

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 3 697 238,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kommunale avgifter

Kr. 30 404 for år 2024.

Kommunale avgifter faktureres 4 ganger pr. år og beløpet kan avvike fra en termin til en annen. 2024 er basert på en årsprognose opplyst av Røros kommune.

Inkluderer eiendomsskatt, feie og tilsynsavgift, boligrenovasjon, vannavgift og kloakkavgift.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 0,00.

Sekundær formuesverdi kr. 0,00.

Gjeldende for ligningsåret .

Med primærbolig menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærbolig menes andre eiendommer så som pendlerbolig, utleiebolig, hytte i byen, helårsbolig brukt som fritidsbolig (hytte).

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

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 166,0 m²

- BRA-i: 140,0 m²

- BRA-e: 26,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygnings sakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Beskrivelse

Velkommen til Dalsveien 16, en sjarmerende enebolig med sentral beliggenhet på Hagaen. Innholdsrik bolig med 2 soverom, bad, vaskerom, gang, kontor, innredet rom i første etasje og stue, kjøkken, spisestue, soverom, bad og gang i 2. etasje.

Eiendommen ligger i tilknytning til Røros sentrum på Hagaen, et barnevennlig og rolig boområde med nærhet til badeplassen Gjettjønnen.

Det er kort vei til handlegata og dagligvareforretninger. Nærhet til bl.a. Mølmansdalen og fjellet med flott turterreng sommer som vinter. Velkommentilenhyggeligvisning.

Beliggenhet

Enebolig sentralt beliggende på Røros. Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Kort avstand til gata med alle fasiliteter og servicetilbud. Det er kort vei til flere dagligvareforretninger. I nærheten finner en flotte turområder sommer som vinter med oppkjørte skiløyper. Boligen ligger i et barnevennlig og rolig boområde. Det er et stort kultur- og aktivitetstilbud på Røros med blant annet ny flerbrukshall, kulturhus med kino, alpinbakke for barn, bowlinghall og golfbane.

Innhold

Primærrom:

1. etasje: 2 soverom, bad, vaskerom, gang, kontor, innredet rom.

2. etasje: Stue, kjøkken, spisestue, soverom, bad, gang.

Standard

1. etasje

Soverom 1: Tregulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Soverom 2: Tregulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Bad: Flis på gulv, og flis og panel på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, servantskap, wc, innfellbare dusjdører og naturlig avtrekk.

Vaskerom: Belegg på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin. Hvitevarene på vaskerommet følger IKKE med: vaskemaskin, tørketrommel og

fryseskap.

Gang: Tregulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Kontor: Tregulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Innreder rom: Tregulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.

2. etasje

Stue: Laminat på gulv og malt panel på vegger.

Malt overflate og malt panel i himling. Vedovn.

Kjøkken: Tregulv og malt panel på vegger. Panel i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Hvitevarene på kjøkkenet følger med: kjøleskap, ovn og oppvaskmaskin.

Spisestue: Tregulv og malt panel på vegger. Panel i himling.

Soverom: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Takess og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, servantskap, wc og dusjhjørne.

Gang: Tregulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Adkomst

Fra Røros jernbanestasjon. Ta til høyre inn på Johan Falkbergets vei (RV30), og kjør til rundkjøringa. Ta av3 avkjørsel i rundkjøringa (RV31/Falunveien), og følg veien ca. 200 m. Ta til høyre inn Dalsveien, og eiendommen ligger på venstre side etter ca. 200 m. Merket med nr. 16.

Parkering

På egen tomt.

Diverse

Hvitevarene på kjøkkendet følger med: kjøleskap, ovn og oppvaskmaskin.

Hvitevarene på vaskerommet følger IKKE med: vaskemaskin, tørketrommel og fryseskap.

Ingen av lampene i stue eller spisestue følger med, det gjelder tak- og veggglamper.

Ute i boden følger det med et skap, en benk m skap, en kommode og noen hyller, om ønskelig.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

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

" Totalrenovering av to bad, ett i første etasje og ett i andre etasje"

-Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
"det ble lagt helt ny membran"

-Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?
"Det ble sjekket om det var innsig av grunnvann"

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

"Kommunen gravde på eiendommen for å legge ned nye, store kommunale vannrør i 2019, og da ble det vanninnsig i kjelleren. Den ble totalrenovert og støpt på nytt."

-Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker,

pålegg, fyringsforbud eller lignende?
"sprekker i en av pipene, det ble reparert i 2022.
Den andre pipa trenger rørfornyelse for å kunne brukes, og har per i dag fyringsforbud"

-Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
"stuegulvet var skjevt og ble totalrenovert, samt lagt ny parkett i 2021. Det er mange skjeve vinkler i huset, som er 100 år gammelt."

-Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
"Ny mønebjelke med beslag ble lagt i 2022. Begge pipene er helt tette, og fikk "kåper" i 2022."

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

-Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
"Per i dag brukes en utendørs kontakt."

-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?
"Det foreligger reguleringsplaner for området, men det vil ikke berøre eiendommen i Dalsveien 16."

-Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
"Ja, en borett, som ble gitt meg av min nå avdøde samboer. Den vil slettes."

-Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?
"Det har vært utleid hybelleilighet deler av 1.etasje. Imidlertid er kjøkkeninredningen tatt ut, og det må eventuelt settes inn ny kjøkkeninnredning."

-Hvis ja, er overfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
"Jeg går ut fra det"

-Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
"Det ble laget en rapport etter vanninnslag i kjellerdel som følge av kommunens graving på eiendommen i 2019."

-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)?
"Ved temperaturer lavere enn - 25 grader, ute, kan vannet på vaskerommet fryse. Tiltak: la vannet i vasken renne i den kalde perioden. Kjør noen runder med klesvask/vaskemaskinen."

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport 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: 2
TG 1: 8
TG 2: 15
TG 3: 3
TG IU: 4

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

-Renner og nedløp: Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng samt manglende blekk i overgang tak/takrenne.

-Utstyr på tak: Det er ikke montert snøfangere.

-Etasjeskille og gulv på grunn: Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

-Drenering: Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble førsttatt i bruk på 70- tallet. Dreneringen/fuksikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid

for en drenering anslås til å være ca 30 år. Det er synlige fukt i overflater i kjeller, se kommentarer rom under terreng. Tomten er snødekt og terrengforhold er ikke kontrollert.

-Rom under terreng: Det er synlige fukt i overflater. Kjelleren er en grovkjeller med fritt eksponerte murflater på gulv og vegger. Som tidligere nevnt blir det registrert noe fukt i kjellergulv og stedvis i nedre del av grunnmur. Fukten gjør bruken av kjelleren begrenset da lagring av fuktømfintlige varer er lite hensiktsmessig. Murflatene bør stå fritt eksponert og god ventilering ivaretas. Det registreres at det er benyttet plast i taket i kjeller. Dette er en feil oppbygning da plast alltid skal ligge på kald side. Det observeres et fuktig miljø i kjelleren. Det er også viktig å merke seg at det ikke er optimalt å lagre gjenstander som er sensitive for fuktighet

-Vinduer og dører: Det registreres værslitte vindusomramninger.

-Yttervegger: Ikke utover normal aldrings slitasje. Det registreres slitte og skadede vindskier.

-Loft (konstruksjonsoppbygging): Det ble stedvis registrert fuktmerker i tak-tro. Fuktmerkene vurderes å skyldes eldre forhold før tekkingen ble oppgradert.

-Kjøkken: Kjøkken av ukjent alder er aldringsslitt med løse og skadede dører.

-Trapp: Det registreres åpninger mellom trinn og trappevange, ukjent årsak. Det registreres også noe knirk i trappa.

-Avløpsrør: Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

-Vannledninger: Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

-Elektrisk: Det er framlagt en el-kontroll fra Ren Røros datert 04.03.24 med avvik. TG 2 er satt pga avvik i rapport.

-Våtrom: Bad 1. etg: Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået på 25mm. Det gjøres imidlertid oppmerksom på noen mangelfulle løsninger ved dør med tanke på vannsikkerhet.

-Våtrom: Bad 2. etg: Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

-Øvrig: Vaskerom: Ved visuell inspeksjon av rommet registreres det noe svikt i belegget i front av vaskemaskin, årsak ukjent. Rommet fungerer med dagens bruk. Men det gjøres allikevel oppmerksom på at eldrevvåtrom ble ikke laget for å tåle så store påkjenninger som bad utsettes for nå, verken med hensyn til fuktbestandighet, vanntetthet eller ventilasjon. Selv om det på befaringdagen ikke ble påvist eller opplyst om lekkasjer fra rommet, vil dette likevel kunne inntreffe ved en annen bruk av baderommet. Det

ble ikke foretatt hulltaking i vegger fra tilstøtende rom pga konstruksjonsoppbygningen av vegger. Det ble ikke registrert tegn til fukt på rommet på befaringdagen.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

-Krypkjeller: Boligen er oppført på ringmur. Hvordan gulvkonstruksjonen er utført i 1. etasje vites ikke da det ikke ble foretatt åpninger av konstruksjonen. Det er ikke etablert noen adkomst til ett eventuelt blindrom.

-Takkonstruksjon: Ikke inspisert pga. snø.

-Taktekking: Taket er tekking med takstein av nyere dato. Taket ble ikke inspisert pga snø på tak.

-Varmtvannsbereider: Vvb ble ikke kontrollert pga lagrede gjenstander og manglende tilgang.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

Det foreligger ikke byggetegninger av denne aktuelle boligen i kommunalt arkiv.

-Rombenevnelser er gjort i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Uthus på 26m² er tatt med i boligens Bra-e. (Eksternt bruksareal)

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Enebolig er oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i tømmer og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass. Byggemåte er opplyst av bygnings sakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Tomt

Eiet tomt på 927 kvm. Tomten er pent opparbeidet. Solrik og flat tomt.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest foreligger ikke. Det som har vært av byggeaktivitet etter 1963 er så vidt Røros kommune kan se omsøkt og godkjent.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Ved utleie av hele boligen gjør vi oppmerksom på eventuell skatt av leieinntekter, og mulig gevinstbeskatning ved et senere salg.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med vedfyring og elektrisitet. Energikarakter: G

Andre utgifter

Andre utgifter knyttet til eiendommen kan være: Månedlige utgifter til energi, herunder elektrisitet og vedfyring. Forsikring. Alarm. Velforening/veilag, herunder brøyting/veivedlikehold. Disse kostnader vil avhenge av forbruk og avtaler, antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket

innetemperatur og andre forhold.

Offentlige forhold

Forsikring

Eiendommen er forsikret i med polisenr. .

Regulering

Eiendommen er regulert Arealplan for Røros sentrum samt bestemmelser for reguleringsplan for Skarpsno.

Området er regulert til boligformål. Eiendommen er regulert til boligformål. Boplikt. Området er stort sett bygget ut i henhold til planen.

Offentlige planer

Se vedlegg for

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereieendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Boplikt

Denne eiendommen er underlagt boplikt. Ved kjøp av denne eiendom må kjøpere signere egenerklæring der man bekrefter at eiendommen skal brukes som helårsbolig jfr. konsesjonslov §7.

For å hindre at eiendommer som bør brukes til helårsbolig blir benyttet til fritidsformål, har kommunen bestemt at reglene om konsesjonsfrihet uten boplikt helt eller delvis ikke gjelder innenfor verneområdet.

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

Diverse

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: (spesifiser særlig om hvitevarer, lamper, fastmonterte hyller.)

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

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 overtagelse, så gjelder forsikringen først fra overtagelse. Dersom det ikke blir avtalt overtagelsesdato 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 overtagelse 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 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.

Boligkjøperpakke

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

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på www.partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Yama Meskinyar per e-post yama.meskinyar@nylander.no eller sms: +47 40 84 54 08. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige

budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningsfagkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Nylander & Partners, Røros sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Finansiering

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

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

Om oppdraget

Eier

Eier er Beate Warholm.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Dalsveien 16.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 137, bnr. 199 i Røros.

Vårt oppdragsnummer er 13240004.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva

Oppgjørsgebyr: 6 290,00

Digitale tjenester: 2 090,00

Markedspakke Standard: 14 990,00

Tilretteleggelsesgebyr: 15 000,00

Utleddsgebyr pr. stk: 750,00

Visningshonorar pr. stk: 2 500,00

Salgsoppgaver 6 stk.: 1 590,00

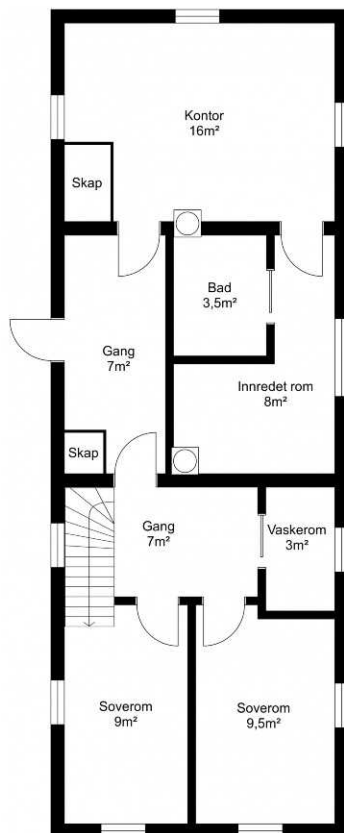
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglens vederlag er avtalt til ,
Ansvarlig megler er Yama Meskinyar / +47 40 84 54 08/ yama.meskinyar@nylander.no.

Prod. dato: 18.04.2024

Tekniske
dokumenter

Dalsveien 16
1. Etasje

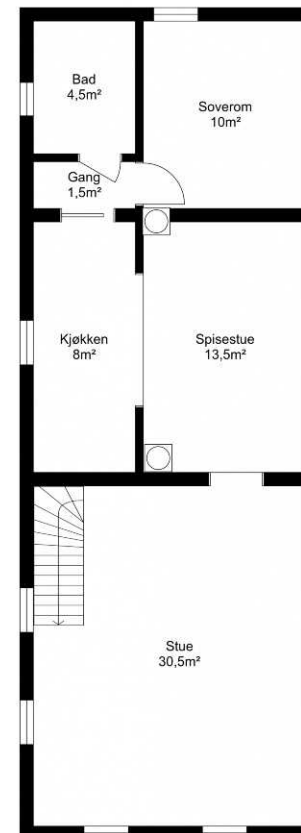


Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

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

Dalsveien 16
2. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

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

Dalsveien 16 7374 RØROS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1919
BRA: 166 m²
BRA-i: 140 m²

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttmurer, 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 bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integreert.

Struktur og referansenivå

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

Normativt 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 bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

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

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig 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/14294>

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige 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

Renner og nedløp

Oppsummering

Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng samt manglende blekk i overgang tak/takrenne.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av skadet nedløp og etablere manglende blekk overgang tak/takrenne. Det anbefales også å foreta en kontroll av tak i området med manglende blekk for eventuelle skader.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke montert snøfangere.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personssikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det er synlige fukt i overflater i kjeller, se kommentarer rom under terreng.

Tomten er snødekt og terrengforhold er ikke kontrollert.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er synlige fukt i overflater. Kjelleren er en grovkjeller med fritt eksponerte murflater på gulv og vegger. Som tidligere nevnt blir det registrert noe fukt i kjellergulv og stedvis i nedre del av grunnmur. Fukten gjør bruken av kjelleren begrenset da lagring av fuktømfintlige varer er lite hensiktsmessig. Murflatene bør stå fritt eksponert og god ventilering ivaretas. Det registreres at det er benyttet plast i taket i kjeller. Dette er en feil oppbygning da plast alltid skal ligge på kald side. Det observeres et fuktig miljø i kjelleren. Det er også viktig å merke seg at det ikke er optimalt å lagre gjenstander som er sensitive for fuktighet

Anbefalte tiltak

Fjerne plast i taket i kjeller og etablere en diffusionsåpen vindsperre i stedet.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres værslette vindusomramninger.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Ikke utover normal aldrings slitasje. Det registreres slitte og skadede vindskier.

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det ble stedvis registrert fuktmerker i tak-tro. Fuktmerkene vurderes å skyldes eldre forhold før tekkingen ble oppgradert.

Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll av loft som et forebyggende tiltak.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken av ukjent alder fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.

Trapp

Oppsummering

Det registreres åpninger mellom trinn og trappevange, ukjent årsak. Det registreres også noe knirk i trappa.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Elektrisk

Oppsummering

Det er framlagt en el-kontroll fra Ren Raros datert 04.03.24 med avvik. TG 2 er satt pga avvik i rapport.

Anbefalte tiltak

Lukke påviste avvik.

Våtrom: Bad 1. etg

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået på 25mm. Det gjøres imidlertid oppmerksom på noen mangelfulle løsninger ved dør med tanke på vannsikkerhet.

Anbefalte tiltak overflater

Foreta en bedre tetting i området ved dør.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Våtrom: Bad 2.etg

Oppsummering av overflater

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Anbefalte tiltak overflater

Etablere skisse under gulvskinne til dusjhjørne slik at lekkasjevann utenfor dusjsone får adkomst til sluk.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres bruk av membran, men det er usikkert om denne er klemt under klemring. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføring i vegg.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Øvrig: Vaskerom

Oppsummering

Ved visuell inspeksjon av rommet registreres det noe svikt i belegg i front av vaskemaskin, årsak ukjent.

Rommet fungerer med dagens bruk. Men det gjøres allikevel oppmerksom på at eldrevåtrom ble ikke laget for å tåle så store påkjenninger som bad utsettes for nå, verken med hensyn til fuktbestandighet, vannetthet eller ventilasjon. Selv om det på befaringsdagen ikke ble påvist eller opplyst om lekkasjer fra rommet, vil dette likevel kunne inntreffe ved en annen bruk av baderommet. Det ble ikke foretatt hulltaking i vegger fra tilstøtende rom pga konstruksjonsoppbygningen av vegger. Det ble ikke registrert tegn til fukt på rommet på befaringsdagen.

TG 2 er satt pga alder og påviste forhold med svikt i belegg ved vaskemaskin.

Bygningsdeler med TG-IU

Krypkjeller

Oppsummering

Boligen er oppført på ringmur. Hvordan gulvkonstruksjonen er utført i 1.etasje vites ikke da det ikke ble foretatt åpninger av konstruksjonen. Det er ikke etablert noen adkomst til ett eventuelt blindrom.

Anbefalte tiltak

En utvidet kontroll med åpninger av konstruksjonen anbefales for å avdekke både oppbygningsmetode og eventuelle skader.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser for å kartlegge tilstand når forholdene ligger til rette anbefales.

Taktekking

Oppsummering

Taket er tekket med takstein av nyere dato. Taket ble ikke inspisert pga snø på tak.

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Pga ukjent alder er ikke TG vurdert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato 22.2.2024	Rapportdato 17.4.2024
----------------------------	--------------------------

Hjemmelshavere

Navn: Beate Kristin Warholm	Tilstede ved inspeksjon: Ja
-----------------------------	-----------------------------

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

Egenerklæring datert 25.02.24

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Just Roar Dragsten	Telefon: 40004459
Firma: Takst-Forum Trendelag	Epost: just@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal	

EGNE PREMISER:

Rapporten legger til grunn husets tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde byggets standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler. Takstmannen har også en selvstendig forsikringsordning som vil kunne aktiveres dersom det skulle bli rettskræftig avgjort at hans arbeid er utført på en klanderverdig måte.

Grunnet snø på terreng, taktekking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

Informasjon om boligen

Adresse: Dalsveien 16, 7374 Røros				
Kommunenr: 5025	Gårdsnr: 137	Bruksnr: 199	Festnr:	
Seksjonsnr:	Andelsnr:	Leilighetsnr:		
Byggeår: 1919				
Boligtype: Enebolig				

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig er oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i tømmer og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

For mer informasjon se her: <https://eiendom Norge.no/hyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

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

Bygning: Dalsveien 16

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	96	70	26	0	0
2. etasje	70	70	0	0	0
Totalt m²	166	140	26	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	70	70	0	2 soverom, bad, vaskerom, gang, kontor, innreder rom.	
2. etasje	70	70	0	Stue, kjøkken, spisestue, soverom, bad, gang.	
Totalt m²	140	140	0		

Kommentar til arealberegning

Rombenevnelser er gjort i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Uthus på 26m² er tatt med i boligens Bra-e. (Eksternt bruksareal)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

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

Oppsummering av drenering

TG-2

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet. Dreneringen/fuksikring har nådd en alder som gjør tetteheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering ansås til å være ca 30 år. Det er synlige fukt i overflater i kjeller, se kommentarer rom under terreng. Tomten er snødekt og terrengforhold er ikke kontrollert.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Det registreres støpt grunnmur i kjeller, hvordan oppbygningen av resterende grunnmur er vites ikke da det var mye snø rundt grunnmur på befaringsdagen.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Ikke utvendig inspisert pga snø. Innvendig i kjeller ble det ikke registrert tegn på skader.	

6.3 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av krypkjeller	TG-IU
Boligen er oppført på ringmur. Hvordan gulvkonstruksjonen er utført i 1.etasje vites ikke da det ikke ble foretatt åpninger av konstruksjonen. Det er ikke etablert noen adkomst til ett eventuelt blindrom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utvidet kontroll med åpninger av konstruksjonen anbefales for å avdekke både oppbygningsmetode og eventuelle skader.	

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Det er etablert et kjellerrom under deler av huset med adkomst vi luke i gulv på innredet rom. Kjeller rommet er av nyere dato.	
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Det er synlige fukt i overflater. Kjelleren er en grovkjeller med fritt eksponerte murflater på gulv og vegger. Som tidligere nevnt blir det registrert noe fukt i kjellergulv og stedvis i nedre del av grunnmur. Fukten gjør bruken av kjelleren begrenset da lagring av fuktamfintlige varer er lite hensiktsmessig. Murflatene bør stå fritt eksponert og god ventilering ivaretas. Det registreres at det er benyttet plast i taket i kjeller. Dette er en feil oppbygning da plast alltid skal ligge på kald side. Det observert et fuktig miljø i kjelleren. Det er også viktig å merke seg at det ikke er optimalt å lagre gjenstander som er sensitive for fuktighet	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Fjerne plast i taket i kjeller og etablere en diffusjonsåpen vindspærre i stedet.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Ytterdør i malt utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu skiftet i perioden 1997 - 2013.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det registreres værslitte vindusomramninger.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandlinger må påregnes.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Tømmer, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Overflatebehandlet utvendig 2013.	
Er det påvist skjevheter/fiss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Ikke utover normal aldrings slitasje. Det registreres slitte og skadede vindskier.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Loft med adkomst via luke på kjøkken.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Det ble stedvis registrert fuktmerker i tak-tro. Fuktmerkene vurderes å skyldes eldre forhold før tekkingen ble oppgradert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig kontroll av loft som et forebyggende tiltak.	

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ukjent tidspunkt.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-3
Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng samt manglende blekk i overgang tak/takrenne.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av skadet nedløp og etablere manglende blekk overgang tak/takrenne. Det anbefales også å foreta en kontroll av tak i området med manglende blekk for eventuelle skader.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.9 Takkonstruksjon

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-IU
Ikke inspisert pga. snø.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser for å kartlegge tilstand når forholdene ligger til rette anbefales.	

6.10 Taktekking

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av taktekking	TG-IU
Taket er tekket med takstein av nyere dato. Taket ble ikke inspisert pga. snø på tak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.	

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snefanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snefanger?	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	TG-3
Det er ikke montert snefangere.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snefanger må etableres for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader. Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.	

Utbedringskostnader 50 000 - 150 000

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Det er to stk teglsteinspiper i boligen. Det opplyses om fyringsforbud på pipe mot sør.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feiløkke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1

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-2
Kjøkken av ukjent alder fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det foreligger ikke tegninger av denne aktuelle boligen i kommunalt arkiv.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdiggattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det som har vært av byggeaktivitet etter 1963 er omsøkt og godkjent.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-2
Det registreres åpninger mellom trinn og trappevange, ukjent årsak. Det registreres også noe knirk i trappa.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiller slik at åpningen ikke overstiger 10cm.	

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
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	TG-2
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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 tappsteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Det er framlagt en el-kontroll fra Ren Røros datert 04.03.24 med avvik. TG 2 er satt pga avvik i rapport.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lukke påviste avvik.	

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent	
Størrelse	
Ca 150 l	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ukjent
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU
Pga ukjent alder er ikke TG vurdert.	

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med ventiler på yttervegg.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Med utgangspunkt i det etablerte anlegget vurderes funksjonen å være normal.	

6.22 Våtrom: Bad 1. etg

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv, vegger med flis og panel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet oppgradert i 2013.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået på 25mm. Det gjøres imidlertid oppmerksom på noen mangelfulle løsninger ved dør med tanke på vannsikkerhet.	
Anbefalte tiltak overflater	
Foreta en bedre tetting i området ved dør.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
---------------------------------------------------------------------------------------	-----

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
--------------------------------------	-------------

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Pga lagrede gjenstander og oppbygning av veggkonstruksjon er ikke hulltaking foretatt. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.23 Våtrom: Bad 2.etg

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegger.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2013.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.	
Anbefalte tiltak overflater	
Etablere skisse under gulvskinne til dusjhjørne slik at lekkasjevann utenfor dusjsone får adkomst til sluk.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det registreres bruk av membran, men det er usikkert om denne er klemt under klemring. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørforinger i vegg.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsek/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det ble ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom pga innredning og at 2 av badets vegger grenser mot yttervegg.	
Det er foretatt fuktmåling / fuktsek i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.24 Øvrig: Vaskerom

Beskrivelse

Vaskerom med beleg på gulv og malt panel på vegger. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin. Sluk er etablert under vaskemaskin. Gulvet har svakt fall fram til vaskemaskin, fallforhold under vaskemaskin ikke kontrollert.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Ved visuell inspeksjon av rommet registreres det noe svikt i belegg i front av vaskemaskin, årsak ukjent.

Rommet fungerer med dagens bruk. Men det gjøres allikevel oppmerksom på at eldrevvåtrom ble ikke laget for å tåle så store påkjenninger som bad utsettes for nå, verken med hensyn til fuktbestandighet, vann tetthet eller ventilasjon. Selv om det på befaringdagen ikke ble påvist eller opplyst om lekkasjer fra rommet, vil dette likevel kunne inntreffe ved en annen bruk av baderommet.

Det ble ikke foretatt hulltaking i vegger fra tilstøtende rom pga konstruksjonsoppbygningen av vegger.

Det ble ikke registrert tegn til fukt på rommet på befaringdagen.

TG 2 er satt pga alder og påviste forhold med svikt i belegg ved vaskemaskin.

6.25 Støttemur

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.26 Balkong, terrasse, plattning

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	13240004		
Adresse	Dalsveien 16		
Postnummer	7374	Poststed	RØROS
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Når kjøpte du boligen?	2013	Hvor lenge har du bodd i boligen?	11år7mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Winterbergh by Watercircles Forsikring	Polise/avtalenr.	100938523
Selger1 fornavn	Beate	Selger1 etternavn	Warholm

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

Nei Ja

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

Firmanavn BEF, entreprenør Ivar Näs

Redegjør for hva som er gjort og når Totalrenovering av to bad, ett i første etasje og ett i andre etasje

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse det ble lagt helt ny membran

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Firmanavn Røros kommune

Redegjør for hva som er gjort og når Det ble sjekket om det var innsig av grunnvann

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse Kommunen gravde på eiendommen for å legge ned nye, store kommunale vannrør i 2019, og da ble det vanninnslag i kjelleren. Den ble totalrenoveret og støpt på nytt.

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

Hvis ja, beskrivelse

sprekker i en av pipene, det ble reparert i 2022. Den andre pipa trenger rørfornyelse for å kunne brukes, og har per i dag fyringsforbud

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

stuegulvet var skjevt og ble totalrenovert, samt lagt ny parkett i 2021. Det er mange skjeve vinkler i huset, som er 100 år gammelt.

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

Nei Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært 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

Firmanavn

BEF

Redegjør for hva som er gjort og når

Ny mønebjelke med beslag ble lagt i 2022. Begge pipene er helt tette, og fikk "kåper" i 2022.

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

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

Kommentar

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

Nei Ja

Hvis ja, når, hva og av hvem

Ren Rørors

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

Nei Ja

Kommentar

Per i dag brukes en utendørs kontakt.

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

Nei Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Nei Ja

Kommentar

Det foreligger reguleringsplaner for området, men det vil ikke berøre eiendommen i Dalsveien 16.

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Ja, en borett, som ble gitt meg av min nå avdøde samboer. Den vil slettes.

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Det har vært utleid hybelighet deler av 1.etasje. Imidlertid er kjøkkenrenningen tatt ut, og det må eventuelt settes inn ny kjøkkeninnredning.

19.1 Hvis ja, er overfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Jeg går ut fra det.

20. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Det ble laget en rapport etter vanninnslag i kjellerdel som følge av kommunens graving på eiendommen i 2019.

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

Ved temperaturer lavere enn -25 grader, ute, kan vannet på vaskerommet fryse. Tiltak: la vannet i vasken renne i den kalde perioden. Kjør noen runder med klesvask/vaskemaskinen.

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 overtakelse. Ved oppgjørsoppgjør 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

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

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

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

- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringselskapet 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.

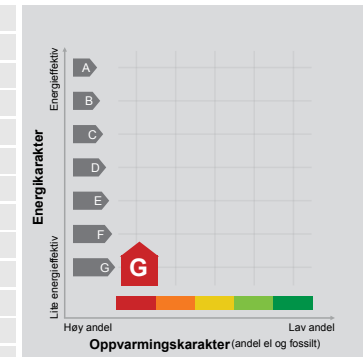
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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 tredjeparts løsninger, herunder BankID.



ENERGIATTEST

Adresse	Dalsveien 16
Postnummer	7374
Sted	RØROS
Kommunenavn	Rørø
Gårdsnummer	137
Bruksnummer	199
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	184153475
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	62910268-b567-4bbf-93e4-d37d40e2fc5a
Dato	26.02.2024
Innmeldt av	JUST ROAR DRAGSTEN



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Warholm, Beate Kristin

Signert av



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
25.02.2024

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 endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Montere automatikk på utebelysning**

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 innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår: 1919
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 140
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskudsordninger 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: Dalsveien 16
Postnummer: 7374
Sted: RØROS
Kommune: Roros
Bolignummer: H0101
Dato: 26.02.2024 15:13:33
Energimerkenummer: 62910268-b567-4bbf-93e4-d37d40e2fc5a

Kommunennummer: 5025
Gårdsnummer: 137
Bruksnummer: 199
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 184153475

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 kranner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 3: 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 snømelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snømelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrives 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 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder, jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snømelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 22: 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 23: Termografering og tetthetsprøving

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

Ren Røros

El-service as

Dalsveien 16

Dalsveien 16, 7374 Røros

Bolig og brannforebyggende kontrollrapport utarbeidet iht. NEK 405-2: 2020 avsnitt 8

Rapporten har temperatur målinger men ikke iht. 405-1 nivå

Sjekklisten utført 04.03.2024

ID 941427

Kunde: Beate Warholm

Kontroll utført av: Magnus Grådal

Kontrollforetak: Ren Røros El-service AS

Oppsummering av el-avvik

TG = Tilstandsgrad

Totale avvik

TG0 Informasjon fra kontroll	TG1 Antall anbefalte tiltak	TG2 Antall avvik	TG3 Antall avvik
0	5	4	1

Åpne avvik

TG0 Informasjon fra kontroll	TG1 Antall anbefalte tiltak	TG2 Antall avvik	TG3 Antall avvik
0	4	2	0

Lukkede avvik

TG0 Informasjon fra kontroll	TG1 Antall anbefalte tiltak	TG2 Antall avvik	TG3 Antall avvik
0	1	2	1

TG0 **TG0 Ingen avvik** Tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre, ingen symptomer på avvik. På denne tilstandsgrad kan kontrolløren ha valgt å legge inn for eksempel bilder for å vise hva som er kontrollert men det er ingen feil og mangler som må rettes opp i ved TG 0 tilstandsgrad.

TG1 **TG1 Mindre, moderate avvik eller anbefalt sikkerhetstiltak** TG1 representerer kun små ikke alvorlige avvik eller forslag, informasjon og anbefalte sikkerhetstiltak, som kan bidra til at elsikkerhetsnivå et i anlegget blir bedre. TG 1 betyr at det er vedlikeholdt og det er ikke vesentlige mangler.

TG2 **TG2 Vesentlige avvik** Delen er sterkt nedslitt eller har vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Punktvis sterk slitasje og behov for lokale tiltak eller mangel på vesentlig dokumentasjon eller kort gjenværende brukstid eller mangelfull eller feil utført vedlikehold. Avvik laget med TG 2, rettes innen en mnd. ellers bør man kontakte forsikring dersom det ikke rettes alle avvik innen en mnd.

TG3 **TG3 Store eller alvorlige avvik** Delen har nært forestående eller totalsvikt kan være fare for liv og helse. Behov for straktiltak. Dette er alvorlig avvik som må utbedres med engang.

Innledning og konklusjon til rapporten

Innledning

Ansvarlig person hos kunden er ansvarlig for å følge opp innhold i rapport og vurdere evt. avvik og sikkerhetsanbefalinger som er ført opp slik at den elektriske installasjon/utstyr er i sikkerhetsmessig forsvarlig stand jfr. kravene i § 2 i El-Tilsynsloven. Det er spesielt viktig at evt. oppsatte TG 3 avvik innebærer fare for liv, helse og materielle verdier og derfor må man rette avviket umiddelbart. Avvik laget med TG 2, rettes innen en mnd. eller utbedres iht. nærmere anbefaling og avtale man må gjøre med el-virksomhet.

Konklusjon

Eldre installasjon med diverse av nyere dato. Se anbefalinger. Hovedsikring er trolig plassert i loft, men ikke kontrollert pga. tilgang (anbefales flyttet ned i sikringskap 2.etg)

Grunnleggende opplysninger

Kontrollforetak

Ren Røros El-service AS
post.el-service@renroros.no
72414800
Osloveien 16B, 7374 Røros

Sertifiseringsnr:
Utløpsdato: 08.03.2024

IK ansvarlig: Inger Lise Bekkos Dahl
inger.dahl@renroros.no
41403274

Om rapporten

Kontroll dato: 05.03.2024
Neste kontroll: 05.03.2029

Sted: Dalsveien 16, 7374 Røros

Nettsystem: IT 230 V
Kontrollobjekt: Dalsveien 16

Kontrollør

Magnus Grådal
magnus.gradal@renroros.no
95175521

Nivå på kontrollør:
405-2 sertifisert bolig og brannforebyggende
405-3 sertifisert næring

Sertifiseringsnr. 405 elkontroll: 804-15-6588
Utløpsdato: 12.04.2023

Sertifiseringsnr. 405-1 elektrotermografer: 804.13-3525
Utløpsdato: 15.01.2025

Kunde

Beate Warholm
beate.warholm@gmail.com
[97662914](tel:97662914)

Dalsveien 16
7374 Røros

Ansvarlig person hos kunden:
Beate Warholm
beate.warholm@gmail.com
[97662914](tel:97662914)
Stilling: Eier

Referansenivåer

Referansenivå senere større ombygninger i senere år: 2013, 2020

Informasjon om elektrotermografi

Nivå C

Det er sjekket og målt temperatur ved belastet anlegg men det er ikke utført sertifisert 405-1 elektrotermografering på kontrollen

Elektro-termografi opplysninger

Fabrikat: Dali
Type: LT7-P
Serienummer: 22LT7PR50129
Termisk oppløsning: 384x288
Termisk følsomhet: 0.05
Linsen: 25
Siste kalibreringsdato: 31.08.2023

TG1

Åpent el-avvik

Avvik opprettet
05.03.2024

Avvik lukket
-

ID 942516 - [F] Anbefaler oppgradering av sikringskap

Bilde 1

Ingen kommentar

Bilde 2

Ingen kommentar

Paragrafer

Anbefalt sikkerhetstiltak: Ettermontere jordfeilvern på alle forbruks kurser / sikringskurser

Det anbefales og ettermontere jordfeilvern på alle forbruks-kursene i installasjonen. Dette vil øke el-sikkerheten betraktelig i installasjonen. Jordfeilvern er viktig både for å sikre mot alvorlig strømgjennomgang men det som er mindre kjent er at jordfeilbrytere / jordfeilvern i det norske spesielle IT nettet også kan hindre branner pga jordfeilvern hindrer også stående jordfeil med serielysebuer / gnist mellom faser og jord som aldri vil kunne løse ut uten jordfeilvern innmontert.

Lokasjon

Begge

Prisestimat

15-19.000, for 2.etg (avhengig av om hivedsikring flyttes eller ikke). 7-8.000 for 1.etg



Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	

Dato		Signatur	
------	--	----------	--

TG1 Åpent el-avvik

Avvik opprettet
05.03.2024
Avvik lukket
-

ID 942520 - [H] Anbefaler montering av overspenningsvern

Bilde 1

Ingen kommentar

Paragrafer

Anbefalt sikkerhetstiltak: Overspenningsvern pga mangler i hele installasjon

Installasjon har ikke overspenningsvern. Dette var ikke et krav når anlegget ble bygget. Det er imidlertid en sterk anbefaling å ettermontere overspenningsvern i fordelings tavlen / sikringskapet. Dette tiltaket bedrer sikkerheten betydelig mot brann og branntillop, samt at dette også kan hindre ødelagt elektrisk utstyr dersom overspenninger skulle oppstå. (Husk at det uansett om man har overspenningsvern er anbefalt og trekke ut elektrisk utstyr ved lyn/tordenvær) Viktig info her er at også et nytt overspenningsvern bør monteres i underfordelinger, dersom det er mer enn 10 meter fra overspenningsvern og ut til el-utstyret

Prisestimat

Inkludert ved rehabilitering av sikringskap



Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2 Åpent el-avvik

Avvik opprettet
05.03.2024
Avvik lukket
-

ID 942527 - [I] Jordstrømpe mangler

Bilde 1

Ingen kommentar

Bilde 2

Ingen kommentar

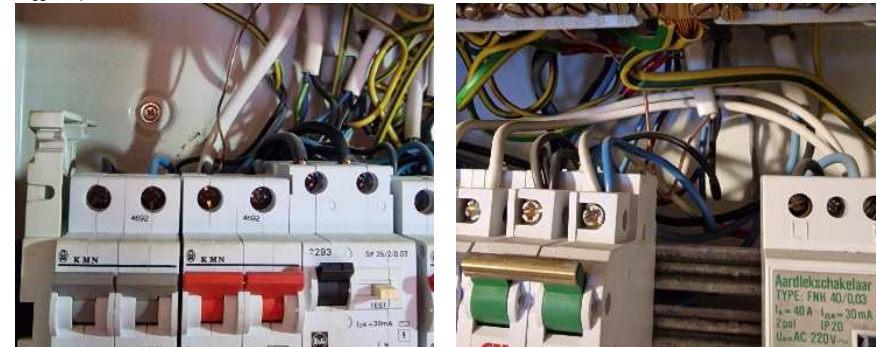
Paragrafer

FEL § 19. Jordingsanlegg. Det manglet jordstrømpe på jordledere

Det ble avdekket at utjevninger / blanke jordingsledere manglet jordstrømpe. Siden 1963 har dette vært et krav alle steder det er fare for forveksling. Kravet gjelder utjevningsledere i tavler / sikringskap men andre steder er det ikke krav feks brytere, stikk og koblingsbokser.

Lokasjon

Begge skap



Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2 **Åpent el-avvik**

Avvik opprettet
05.03.2024
Avvik lukket
-

ID 942547 - [L] Varmeovn via skjøteledning

Bilde 1
Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 16. FEL § 38. Fast og varig bruk av skjøteledning

Det ble observert fast / varig bruk av skjøteledning. Fast installasjon må benyttes da varig permanent bruk av skjøteledning ikke er en tilfredsstillende løsning.

Lokasjon

Vaskerom



Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG1 **Åpent el-avvik**

Avvik opprettet
05.03.2024
Avvik lukket
-

ID 942571 - [L] Anbefaler komfyrvakt

Paragrafer

Anbefalt tiltak: Komfyrvakt

En av de vanligste brannårsakene er platetopp / komfyr branner. Det er derfor sterk anbefaling om og ettermontere komfyrvakt. Dette er imidlertid ikke krav i anlegget fra elektriske regelverket. Men slikt tiltak bedrer sikkerheten i anlegget, dersom noen skulle glemme og slå av en gang

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG1 **Åpent el-avvik**

Avvik opprettet
05.03.2024
Avvik lukket
-

ID 943301 - [L] Anbefaler å fjerne luftstrekk til uthus

Kommentar

Luftstrekk erstattes av jordkabel

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG3 **Lukket el-avvik**

Avvik opprettet
05.03.2024

Avvik lukket
06.03.2024

ID 942511 - [A] Varmgang i varmtvannsbereder

Bilde 1

Ingen kommentar

Bilde 2

Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 37. Egenskaper. Varmegang på elektrisk komponent / utstyr er avdekket

Det ble avdekket i kontrollen at delen som er spesifikt beskrevet i bilde avvik, hadde høy temperatur / varmegang. Når det oppstår høye temperaturer / varmegang er dette et alvorlig avvik. (Eneste unntak er om komponenter, utstyr og apparater hvor man har kvalitetsikret med produsent / sakkyndige for komponent / utstyret at den faktiske temperatur skal være så høy for utstyret)

Lokasjon

2.etg



Ansvarlig person for retting av avvik

Magnus Grådal
magnus.gradal@renroros.no
[95175521](https://www.renrør.no/95175521)

Firma: Ren Rørø El-service AS

Kommentar ved lukking av avvik

Utbedret. Håvard L.

TG2 **Lukket el-avvik**

Avvik opprettet
05.03.2024

Avvik lukket
06.03.2024

ID 942534 - [L] Lyskuppel mangler

Bilde 1

Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 28. Ytre påvirkninger. Lysarmatur / lampe mangler kuppel eller skjerm

Lysarmatur / lampe mangler kuppel eller skjerm, bilde og bilde kommentar beskriver avviket nærmere.

Lokasjon

Uthus



Ansvarlig person for retting av avvik

Magnus Grådal
magnus.gradal@renroros.no
[95175521](https://www.renrør.no/95175521)

Firma: Ren Rørø El-service AS

Kommentar ved lukking av avvik

Lyskuppel montert

TG1 **Lukket el-avvik**

Avvik opprettet
05.03.2024

Avvik lukket
06.03.2024

ID 942577 - [L] Anbefaler fast tilkobling av varmtvannsbereder

Bilde 1

Ingen kommentar

Bilde 2

Ingen kommentar

Paragrafer

Anbefaler fast tilkobling på VV bereder som har støpsel

VV beredere fra og med normen NEK 400 nyere utgaver skal kobles fast eller brukes egen industri kontakt dersom det er (1501 W eller mer) men anlegg for dette ikke et krav tilbakevirkende men allikevel er sterkt anbefalt å koble fast fordi dette er stor fare for varmegang

Lokasjon

Begge



Ansvarlig person for retting av avvik

Magnus Grådal
magnus.gradal@renroros.no
[95175521](tel:95175521)

Firma: Ren Røros El-service AS

Kommentar ved lukking av avvik

Begge beredere fast tilkoblede.

TG2 **Lukket el-avvik**

Avvik opprettet
05.03.2024

Avvik lukket
06.03.2024

ID 942704 - [L] Kabel ikke forskriftsmessig montert

Bilde 1

Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 20 og 21 Beskyttelse mot elektrisk sjokk. Kabel / ledning er ikke forskriftsmessig festet

Kabel / ledning det er tatt bildet av og som er beskrevet spesifikk plassering for i installasjonen er ikke festet forskriftsmessig (Er løs / sitter ikke korrekt festet)

Lokasjon

Uthus



Ansvarlig person for retting av avvik

Magnus Grådal
magnus.gradal@renroros.no
[95175521](tel:95175521)

Firma: Ren Røros El-service AS

Kommentar ved lukking av avvik

Kabel festet.

Sjekklistepunkter

a. Temperatur ved belastet anlegg (varmgang i tilkoblinger)	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon / anbefalte sikkerhetstiltak fra kontrollør
b. Sikringsstørrelse og kabelvernsnitt	OK
c. Sikringslokk, bunnskruer og renhold	OK <i>Kommentar: Husk renhold i sikringskap</i>
d. Kabelinnføring	OK
e. Isolasjonsmåling	OK <i>Kommentar: >99Ohm</i>
f. Jordfeilvern/jordfeilvarsler	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon / anbefalte sikkerhetstiltak fra kontrollør <i>Kommentar: 25mA/350mS</i>
g. Lysbuevern (AFDD)	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
h. Overspenningsvern	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon / anbefalte sikkerhetstiltak fra kontrollør
i. Jording og utjevning sikringskap	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon / anbefalte sikkerhetstiltak fra kontrollør
j. Jording og utjevning installasjon	OK <i>Kommentar: Hovedjordskinne i kjeller.</i>
k. Varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, pluggere mv.	OK
l. Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon / anbefalte sikkerhetstiltak fra kontrollør
m. Lavvoltage belysningsanlegg	OK
n. Funksjon av røykvarslere og test	OK
o. Skjult varme	OK
p. Lading av elbil	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
q. Solcelleinstallasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
r. Batteriinstallasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
s. Dokumentasjon	OK
t. Andre sjekkliste punkt som kan være aktuelle i visse installasjoner	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon / anbefalte sikkerhetstiltak fra kontrollør

Informasjonspunkter

Komfyrbrenner

Vi vil informere om at dette er en av de vanligste brannårsakene og derfor anbefaler vi at dere som evt. ikke har komfyrvakt fra før kontakter oss og anordner dette tiltaket med en komfyrvakt. Vi vet at det er stor risiko til stede for at personer i huset kan glemme å slå av komfyren. Spesielt gjelder dette der det er eldre eller demente beboere eller folk som har drukket dessverre kan også glemme å slå av komfyren viser statistikk. Etter at NEK 400:2010 normen kom ut ifra året 2010/2011 er det krav om fastmontert komfyrvakt i alle bolig, hytte og leiligheter. I året 2018 var det over 3500 uttrykninger til boliger fra brannvesenet og av alle disse uttrykninger kom hele 45 % av brann eller branntiløp som startet fra komfyrbrenner. Så dette er et viktig tiltak. Også barn og ungdom kan fort glemme platetoppen når de for eksempel komme hjem fra skolen skrur på platen og for eksempel går å gamler eller gjør lekser. Derfor er dette et veldig viktig brannforebyggende tiltak å ha på plass også i installasjoner før 2011 for dette tiltaket ble et absolutt krav. En annen viktig sak er at alle vifter som hører til platetopp eller de eldre komfyrer der må man rense filteret jevnlig og relativt ofte. Ellers danner det seg mye fett oppe i viften og dersom man da glemmer platetoppen på kan det bli så varmt at mye fett fra viften drypper ned og så kan faktisk en brann starte ut ifra fett i viften. Mange vifter er filteret godkjent for å vaske rett i oppvaskmaskin, men dette må man sjekke evt. med produsenten eller evt. i bruksanvisningen til viften.

Tildekking av ovner og bruk av elektrisk forbrukerutstyr

Det er forbundet med stor brannfare ved tildekking av elektriske ovner. Også ved for eksempel tørking av klær i en tørketrommel som blir tatt ut og lagt i en haug oppe på et golvbelegg med varmekabel i golvet kan det bli brannfare og svidd golvbelegg med skader. Husk at også elektrisk utstyr ikke må tildekkes i noen som helst situasjon. Tørketrommel som har lofilter så skal dette renses ved jevne mellomrom iht. produsentens føring i bruksanvisningene til produktet. Informer om at elektrisk forbrukerutstyr har begrenset levetid og at dette bør skiftes ut og kasseres når det blir gammelt. Informer om at kassert elektrisk utstyr kan leveres gratis hos enhver forhandler som selger tilsvarende nytt utstyr. Informer om risikoen ved bruk av effektikrevende elektriske utstyr om natten uten tilsyn, f.eks. om natten på grunn av lengre responstid ved en eventuell brann, eksempelvis tørketrommel, vaskemaskin etc.

Fare ved utstrakt bruk av skjøteledninger

Skjøteledninger kan være både brannfeller og snublefeller. Det skal ikke benyttes skjøteledninger til apparater med høye belastninger. Og er det over 1000 W belastning sier både myndigheten DSB og DLE det lokale el-tilsynet at man da bør kun benytte skjøteledning under tilsyn hele tiden. Dette i praksis betyr at dere må sørge for at

Eiers ansvar, samsvarserklæring og dokumentasjon

Husk at eier og evt. leietaker (bruker) begge er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i orden. Husk også på at siden året 1999 er alle elektroforetak pliktig å utstede en samsvarserklæring på alle arbeider som blir foretatt. Samsvarserklæring er et verdipapir som skal oppbevares i hele anleggets levetid og at dokumentasjonen er viktig ved senere utvidelser. Det finnes elektroniske lagringsmuligheter i ulike skyløsninger som følger boligen for eksempel boligmappe.no og om det leveres i denne løsningen trenger dere ikke foreta dere noe annet enn å sjekke at dokumentasjoner blitt levert, men ikke alle elektrisk firma benytter boligmappe.no så da må man ta vare på alt som leveres av slike erklæringer i hele levetidens for anlegget. Ved både salg og elverks kontrollør eller 405 kontrollør eller andre el-kontrollør vil det bli sjekket at dere kan fremlegge slik dokumentasjon fordi dette er myndighetspålagt og inneha siden 1999.

Fare ved bruk av for store lyskilder

Det er en stor brannfare ved bruk av for sterke lyspærer eller ved bruk av feil pæretyper i forhold til det armatur, sokkel og skjerm er beregnet for. Høy temperatur og svidde lampeskjermer kan være et tegn på dette. Husk at det er spesielt viktig at innfelte downlight med halogen pærer eller tilsvarende så er det normalt kun typen ALU pære som er egnet pga disse ALU-pærene stråler varmen i hovedsak ut av pæren og ikke opp i taket i downlight kassen slik som andre halogen pære typer ville gjort. De som selger slike pærer i butikkene rundt omkring (Clas Ohlsson – Biltema – Mega flis etc.) vet ofte ikke om at dere kun skal ha ALU pærer på innfelt downlight. Husk også at man må alltid sjekke styrken i watt hva man maks kan sette inn, er du i tvil snakk med elektriker / el-kontrollør fordi feil pære kan bety brann i ytterste konsekvens. Generelt bør man nå til dags alltid sjekke med elektroforetak om hva det vil være av kostnad og skifte til LED utførelse på hele innfelte downlight anlegg installasjonen. LED gir mye mindre varme og derav mindre brannfare og de bruker mindre strøm og de holder normalt mye lengre før pæren ryker. I tillegg vil de på varmere årstider når det er mørkt ute ikke lage så mye varme i rommene på varme årstider som halogen gjør.

Risikoen ved løse lamper og ovner i barnerom

Dette kan være en brannfelle dersom barn skulle ta lampen med seg under dynen slik at lampen blir tildekket. Det er også brannfare forbundet med både løse ovner/vifteovner samt lading av elektriske duppe dingser som smart telefon, nettbrett etc. på natten. Husk at røykvarsler som er optiske og med seriekobling kan redde et liv i

alt av VV beredere, vaskemaskiner, tørketrommel, el kjøretøy og mye annet som har over 1000 W belastning skal ha fast installasjonsopplegg. La gjerne vårt elektroforetak ta jobben med å utvide din faste installasjon med flere stikkontaktuttak. Dersom dere benytter skjeteledninger som er på store belastninger i fra NEK 400 2010 som kom i 2010/2011 er det i bolignormen 823 satt krav til antall stikkontaktuttak pr kvadratmeter i ulike rom så fra denne tiden blir det normalt nok stikkontakter ut ifra regelverket. Det lokale el-tilsynet i Norge sier ellers at skjeteledning i seg selv ikke er farlig, men de sier også at 7 av 10 nordmenn bruker skjeteledninger som er farlige. De lokale el-tilsyn anbefaler ellers at skjeteledning i skjeteledning ikke brukes, de sier at skjeteledning skal ligge mekanisk beskyttet og i samme rom. Og utvendige skjeteledninger som brukes sporadisk må være jordet i begge ender og de må også kobles til jordet kontakt før bruk.

Risiko for TV- og monitorbranner

Flatskjermer LCD og plasma etc. dersom de har jordet støpsel og jordet kontakt skal evt. antennekabel (for eksempel fra Canal digital eller GET) med innbygget transformator ha galvanisk skille. Tilsvarende gjelder PC med TV-kort som er koblet til kabelnett/telenett. Dette kan du sjekke med din bredbånds leverandør om de har sørget for i den løsningen dere har installert. Ved vanlig fiber installasjon er ikke dette viktig kun der det er koaks antenne kabel pga det kan oppstå to forskjellige jordpotensialer inne i TV der antenne kabel og vanlig strøm kabel treffer hverandre, og dette har ført til flere branner i slike flatskjermer. I nyere anlegg er vanligvis galvanisk adskillelse på plass fra bredbåndsleverandøren.

Behov for jordfeilvern/lysbuevern (AFDD)

De anlegg som det før i tiden ikke var krav til jordfeilbryter eller såkalte jordfeilautomater, så er dette sterkt anbefalt og et viktig tiltak for sikkerheten og etter montere. Både i forhold til elektrisk sjokk at noen kan henge fast, eller få alvorlig støt eller strømgjennomgang, men mindre kjent er det at jordfeilautomaten også i de norske spesielle IT nettsystem kan hindre brann pga man for ikke stående langvarige jordfeil som ikke løser ut på vanlige skrusikringer eller vanlige eldre automater. Husk at dersom dere har jordfeilvarsler som piper ved feil bør de byttes med jordfeilbrytere fordi så lenge de bare piper er ikke dette på langt nær samme sikkerheten som en jordfeilbryter som faktisk løser ut dersom for eksempel et menneske før strømgjennomgang. Jordfeilvarsler var ellers tillatt i Norge mellom 1991 og frem til ut året 2002 i boliger. Etter NEK 400 2002 kom ut ble disse forbudt i det norske IT nettet. Det finnes nå i dag også noen egne jordfeilautomater med en tilleggs funksjon med et lysbuevern disse heter AFDD og disse vil i tillegg løse ut på serielysbuer eller dårlig kontakt på koblingspunkter.

Informasjon om forventet levetid og utskifting av røykvarslere

din familie dersom dette er installert og det en natt skulle oppstå brann inne på et rom hvor noen sover med en lukket dør.

Behov for overspenningsvern

Informere om behovet for overspenningsvern (primærvern) montert i boligens sikringskap. I tillegg bør det i installasjonen være installert pluggvern/finvern for ekstra vern av elektronikk som PC og lignende. I boliger forsynt ved jordkabel bør det også være installert pluggvern. Krav om overspenningsvern i alle installasjoner kom NEK400:2010.

Tørt/sprøtt ledningsanlegg

Der det oppdages at hele eller deler av installasjonsledningene begynner å bli sprø eller tørre, slik at det er stor fare for at de skades, skal eier av anlegget informeres om dette og utskifting skal anbefales. Dersom noe er så tørt og sprøtt at det ikke holder opprinnelig stand som forskriften det ble bygget i fra må både ledninger og utstyr skiftes ut. Generell bransjeregulering er at alle kabler og utstyr som er fra før 1970 tallet ofte er i en slik stand at det må skiftes ut. Men har man blank ytterkappe av typen Kulo kabel skal denne skiftes ut ifølge det lokale el-tilsynet sine føringer i alle rom som det er jordet omgivelser. Bad, kjøkken, vaskerom, flislagte rom, garasje eksempelvis.

Brannslukningsutstyr

Vi passer på å informere dem om at det er eiers plikt å sørge for ettersyn og kontroll av slukkemateriell. Ettersynet kan man gjøre

Husk at det er maks 10 år levetid for ione røykvarslere. Viktig med renhold/støvsuge optiske røykvarslere iht. produsent anvisning. Dagens bygningsforskrifter krever at røykvarslere skal ha «backup» og tilknyttet strømforsyning. Dette gjelder bygg oppsatt etter 2010/2011 (TEK 10).

selv. Kontroll skal utføres av kompetent person. For boliger kreves kontroll hvert femte år. Se også veileder fra Norsk Brannvernforening for mer informasjon som finnes på deres nettsider.

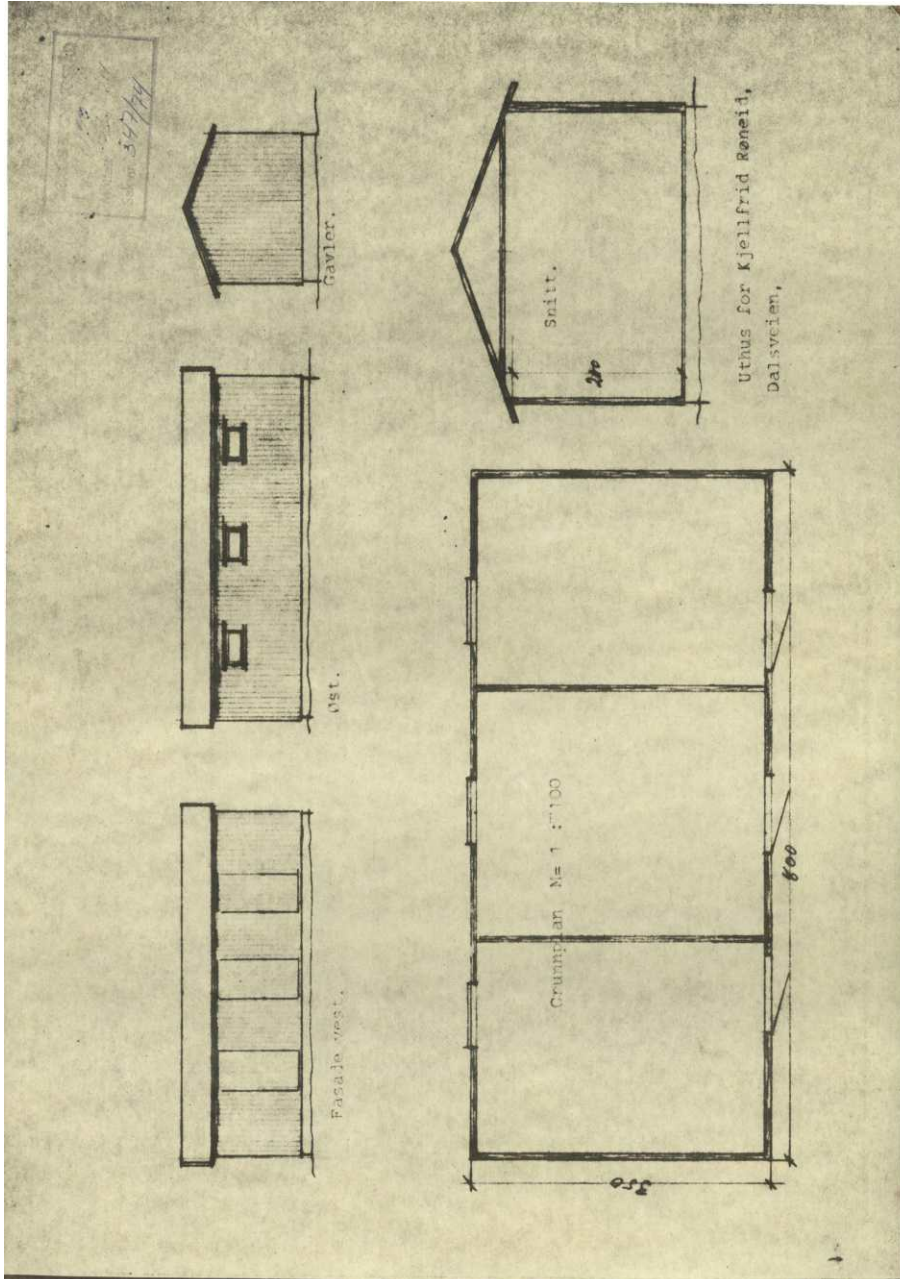
Batteribytte på røykvarslere

Kontroller at varsleren fungerer ved å bruke testknappen eller testgass. Kontroller at de er plassert i taket minst 50 cm fra vegg og minst 1 meter fra innblåsing i klima- eller ventilasjonsanlegg så sant forholdene tillater det og at det er minst en røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Ioniske varslerer bør ikke være plassert på kjøkken eller for nær bad på grunn av fare for unødvendig alarm. Husk at DSB på nettsiden sikkerhverdag.no anbefaler optiske røykvarslerer alle steder noen sover og på alle rom som det er en dør mellom detektorer som er i fellesarealene i hver etasje. Grunnen til optiske røykvarslerer er pga de detekterer ulmebranner da de ser røyken fordi ioniske røykvarslerer ser gass/flamme. Vi vet at ulmebranner med røyk er vanlig dødsårsak så dette er viktig å påpeke ovenfor kundene at optiske røykvarslerer som er seriekoblet på alle soverom og andre rom med lukket dør mot fellesarealer er dette anbefalt å etablere. Det er anbefalt og gå inn på nettsiden sikkerhverdag.no der finner man utrolig mye viktig info om brann og el-sikkerhet for alle steder folk sover, oppholder seg og bor som er å lese i fra myndigheten DSB sine føringer og krav.

RenRøros

El-service as

© Ren Røros El-service AS 2024



Røros kommune

Adresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS

Telefon: 72 41 94 00

Utskriftsdato: 08.02.2024

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Røros kommune

Kommunenr.	5025	Gårdsnr.	137	Bruksnr.	199	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Dalsveien 16, 7374 RØROS								

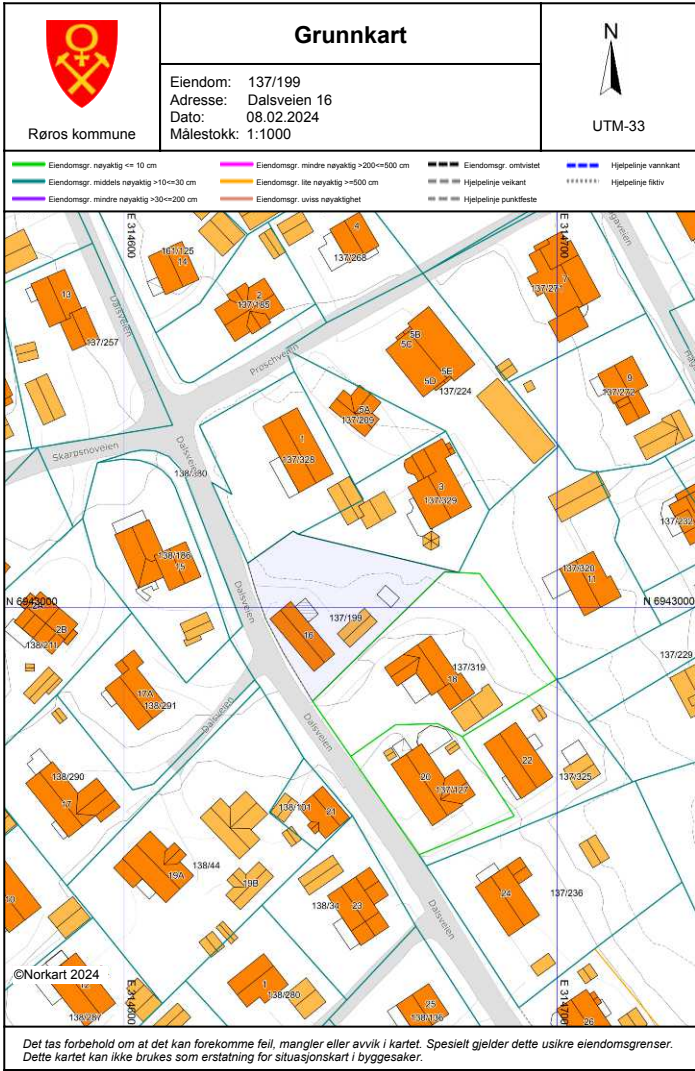
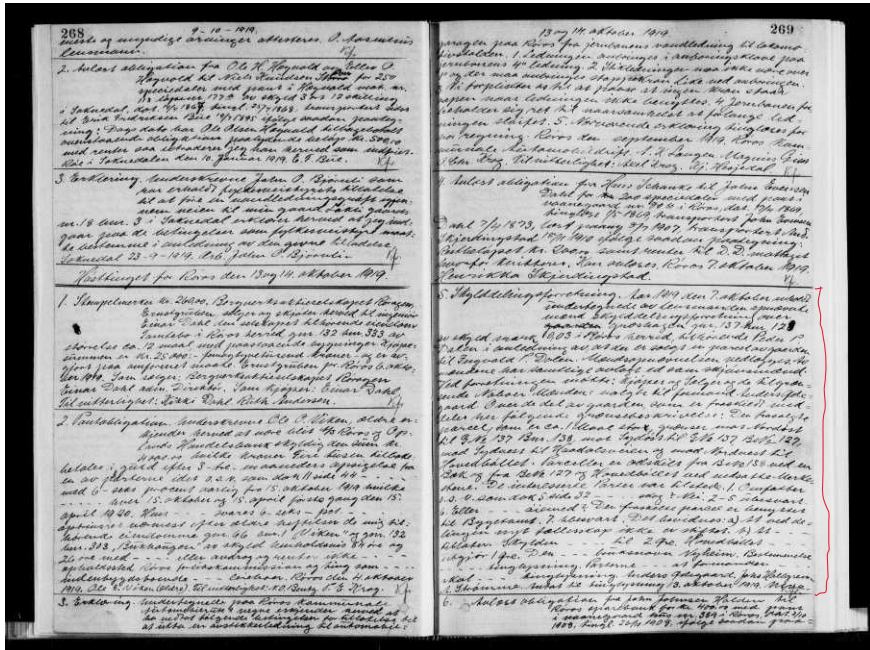
Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	3 132 000,00 kr
Skatt	8 769,00 kr
Bunnfradrag	0,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	24.04.2023
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	4 ‰
Fritak	Ingen

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

Adresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS

Telefon: 72 41 94 00

Utskriftsdato: 08.02.2024

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	5025	Gårdsnr.	137	Bruksnr.	199	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Dalsveien 16, 7374 RØROS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	9 254,28 kr
Eiendomsskatt	8 762,65 kr
Feiing	960,00 kr
Renovasjon	4 895,88 kr
Vann	5 431,08 kr
Sum	29 303,89 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt	2192400 0/00	4,00 kr	1/1	0 %	8 770,00 kr	730,75 kr
Feie- Og Tilsynsavgift	1 pipe	670,00 kr	1/1	0 %	670,00 kr	55,84 kr
Boligrenovasjon	1 pr.år	4 994,00 kr	1/1	0 %	4 994,00 kr	416,16 kr
Vannavgift Bolig	225 m3	20,41 kr	1/1	0 %	4 592,81 kr	382,74 kr
Ab.Gebyr Vatn	1 stk	1 050,00 kr	1/1	0 %	1 050,00 kr	87,50 kr
Feie-Og Tilsynsavg.Ekstra Pipe	1 e.løp	335,00 kr	1/1	0 %	335,00 kr	27,91 kr
Kloakkavgift bolig	225 m3	36,75 kr	1/1	0 %	8 268,75 kr	689,06 kr
Ab.Gebyr Kloakk	1 stk	1 723,00 kr	1/1	0 %	1 723,00 kr	143,59 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
				Sum	30 403,56 kr	2 533,55 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

Adresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS

Telefon: 72 41 94 00

Utskriftsdato: 08.02.2024

Planopplysninger

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

Kommunenr.	5025	Gårdsnr.	137	Bruksnr.	199	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Dalsveien 16, 7374 RØROS								

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KD20080002
Navn	Kommunedelplan for Røros sentrum
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.06.2009
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5025/dokumenter/243/KD20080002_planbestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 927 m ² Arealbruk Boligområde,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201901
Navn	Kommunedelplan Røros bergstad
Status	Planlegging igangsatt

Plantype Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19880001
Navn	Skarpsno
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.09.1988
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5025/dokumenter/76/19880001_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 69 m ² Formål Kjørevei

RØROS KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR SKARPSNO

Dato for revisjon av planen:

Dato for kommunestyrets vedtak: 29.09.1988

- § 1 Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.
- § 2 Området reguleres for følgende formål:
- bygeområder
boliger
hytte
industri
 - landbruksområder
 - trafikkområder
 - friområder
 - fellesareal for flere eiendommer
- § 3 **OMRÅDE FOR BOLIGER**
- § 3.1 I området skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
- § 3.2 Bolighusene kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningene skal ha saltak. Bygningenes endelige høyde og takvinkel fastsettes av bygningsrådet.
- § 3.3 Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygningenes karakter er tilpasset strøkets bebyggelse.
- Utvendige farver, herunder farve på tak skal godkjennes av bygningsrådet.
- Bebyggelsens endelige plassering og høyde fastsettes av bygningsrådet.
- § 3.4 Garasjer og uthus skal bare oppføres i 1 etasje med samlet grunnflate ikke over 50 m² og skal være tilpasset bolighuset m.h.t. materialvalg, form og farve.
- Plasseringen skal være vist på situasjonskartet som følger byggemeldingen, selv om de ikke skal oppføres samtidig med bolighuset.
- Den endelige plasseringen fastsettes av bygningsrådet.
- § 4 **OMRÅDE FOR INDUSTRI**
- § 4.1 I området skal det oppføres bygninger for lett industri og/eller håndverksvirksomhet med tilhørende anlegg.

Side
2

Bygningsrådet kan tillate virksomhet som har tilknytning til den enkelte bedrift.

Det skal legges vekt på at området grenser til et boligområde.

Det tillates ikke skjæmmende opplag og lager eller anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for det tilgrensende boligområde.

§ 4.2

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.

§ 4.3

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer og med gesimshøyde ikke over 8 meter eller mønehøyde over 9 meter.

§ 4.4

Samlet gulvareal skal ikke overstige 50 % av tomtens nettoareal.

§ 5

FRIOMRÅDE

§ 5.1

Friområdet ved Gjeittjernet skal nyttes til badeplass og adkomst fra parkeringsplass til badeplassen.

Nødvendig byggverk og anlegg for dette, som ikke er til hinder for området bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet.

§ 5.2

Friområdet på gnr. 138 bnr. 44, 45 skal nyttes til sport og lek.

Området kan beplantes i den grad det ikke hindrer hovedformålet.

§ 6

ANDRE BESTEMMELSER

§ 6.1

Ingen tomt må beplantes med trær og busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.

I området mellom frisiktlinjen og vegformål, skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum, jfr. veglovens § 31.

§ 6.2

Felles avkjørsel fra Dalsvegen etter Richard Floers veg kan benyttes av tilstøtende eiendommer og tomter som fradeles disse.

§ 6.3

Den offentlige gang- og sykkelvegen fra Skarpsnovegen til badeplassen kan benyttes som adkomstveg til boligeiendommene gnr. 138 bnr. 260, 261, gnr. 138 bnr. 140, gnr. 138, bnr. 141 og som driftsveg til landbruksområdet og adkomstveg til innregulert hytteeiendom.

§ 6.4

Gangveg til badeplassen kan benyttes av kommunale kjøretøy, og for annen nødvendig transport som har tilknytning til badeplassen.

Side
3

- § 6.5 Felles avkjørsel fra Dalsvegen til eiendommen gnr. 138 bnr. 290 kan benyttes av denne og av eiendommene gnr. 138 bnr. 291 og gnr. 138 bnr. 44.
- § 6.6 Felles avkjørsel fra Skarpsnovegen til eiendommene gnr. 138 bnr. 185 og gnr. 138 bnr. 211, 212 kan benyttes av disse og av eiendommen gnr. 138 bnr. 128, 186 og 187.
- § 6.7 Felles avkjørsel fra Skarpsnovegen til eiendommen gnr. 138 bnr. 247 kan benyttes av denne og av eiendommene gnr. 138 bnr. 253, gnr. 138 bnr. 270 og gnr. 138 bnr. 46.
- Dersom det fradeles tomt fra gnr. 138 bnr. 247 kan avkjørselen benyttes frem til denne tomt.
- § 7 **FELLESBESTEMMELSER**
- § 7.1 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.
- § 7.2 Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Sad forat av
Røros Kommunestyre
29.9.88, sak 164/88
RØROS KOMMUNE
Jøll Jøkk

1

RØROS KOMMUNE- Detaljregulering for Skarpsno
Vedtatt dato: <->
Dato for siste endring: Vedtatt dokument

DETALJREGULERING FOR SKARPSNO

Reguleringsbestemmelser

Plan-ID: 20200017.

Saksnummer: 2020/2237.

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å regulere eksisterende boligområde. Planen inkluderer mellom annet eksisterende områder for bebyggelse, turvei, badeplass og kjøreveier med sideareal.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Tekniske anlegg

Rør for vann- avløp- og overvann samt trafo kan plasseres uavhengig av arealformål. Ledninger for strøm og teleanlegg mm føres frem i jordkabler. All bebyggelse skal knyttes til offentlige vann- og avløpsnett.

2.2. Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt på egen grunn. Tiltak i planområdet skal ikke føre til økt overvannsmengder fra eiendommen. Nye stikkrenner og grøfter skal dimensjoneres til å tåle 200-års-flom med en sikkerhetsmargin på 20 %. Samme krav gjelder for utskifting av eksisterende stikkrenner.

2.3. Støytiltak

Ved etablering av ny bebyggelse med støyfølsom bruk, skal grenseverdiene i retningslinje T-1442/2021, tabell 2, eller senere versjoner av denne, være tilfredsstillt.

2.4. Byggegrenser

Byggegrensen gjelder alle tiltak etter pbl § 1-6, herunder parkering og opplag. Tiltak skal oppføres innenfor grensene for reguleringsformålet og angitte byggegrenser i plankartet. Byggegrense mot offentlig vei, er 6,0 meter fra veiens midtlinje.

2.4.1. Unntak fra byggegrense

Unntakene i punkt 2.4.1.1, og 2.4.1.2 gjelder ikke innenfor siktsoner påtegnet plankartet, eller i siktsoner til avkjørsel.

Byggegrensen gjelder for boligbebyggelse og fritidsboligbebyggelsen.

2.4.1.1. Gjerder

Gjerder kan plasseres inntil 1 m fra kant regulert vei dersom innhengningen ikke hindrer snøbrøyting og annet veivedlikehold.

2.4.1.2. Søppelskur

Frittliggende søppelskur på inntil 5,0 m² BYA kan plasseres inntil 3 m fra kant regulert vei målt fra nærmeste bygningsdel.



Værien
Vuelie i fjellet

2.5. Søknad om tiltak

Ved oppføring av ny eller endring av eksisterende bebyggelse, skal det vedlegges situasjonsplan, kotert terrengprofil, snitt og estetisk redegjørelse:

Situasjonsplan må blant annet vise følgende:

- opparbeidelse av uteareal, eksisterende og fremtidig terrengnivå
- regulerte byggegrenser og eiendomsgrenser
- løsning for parkering, renovasjon og eventuelt overvann
- avkjørsel påført frisktlinjer, bredde og utforming
- bygningers plassering påtegnede møne, takutstikk, fasadeliv og ev. søyler
- stikkledninger for vann- og avløp fra tilkoblingspunkt og fram til hus/bygningskropp
- støyskjermingstiltak, trappeanlegg, gjerder, støttemurer, skjæringer og fyllinger
- **Beskrive sol-/skyggevirking for tiltaket på naboeiendommer.**

Kotert terrengprofil og snitt skal blant annet inneholde:

- bygninger, tekniske anlegg og terrengbearbeiding (eksisterende og framtidig terreng)

Estetisk redegjørelse skal vise hvordan krav under punkt 3.1.1. visuelle kvaliteter, er oppfylt.

Ved søknad om fradeling av tomt og etablering av nye boenheter skal det legges ved avkjøringstillatelse og dokumentasjon for tilstrekkelig kapasitet på vann- og avløpsnett.

Ved endring eller etablering av ny avkjørsel, skal det vedlegges:

- en lengdeprofil og et snitt som viser stigningsforhold på adkomstvei og snuareal

2.6. Forhold til Røros Lufthavn

2.6.1. Krav til bruk av mobilkran

Tiltakshaver må sende søknad til Avinor for radioteknisk vurdering og godkjenning ved bruk av mobilkran med kranarm over 25 meter over terreng.

2.6.2. Krav til turbulensvurderinger

Det tillates ikke boligbebyggelse som forverrer turbulenssituasjonen ved Røros lufthavn. Tiltakshaver må klarere med Avinor om det må utarbeides en mer detaljert turbulensanalyse fra anerkjent leverandør ved etablering av boligbebyggelse høyere enn 8,5 meter.

2.7. Estetikk og landskap

Tiltak skal ta hensyn til omgivelsene i plassering og utforming. Det skal legges vekt på at bebyggelsen får enkel form og materialbruk, en god plassering på tomten, og en god tilpasning til terreng, vegetasjon og omkringliggende bebyggelse.



3. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

3.1.1. Visuelle kvaliteter

Det skal legges vekt på at bebyggelsen får enkel form og materialbruk, en god plassering på tomten, og en god tilpasning til terreng, vegetasjon og omkringliggende bebyggelse. Nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Bebyggelsen skal underordne seg områdets topografiske særpreg, ha en helhetlig form- og volumoppbygging. Bebyggelse og anlegg skal plasseres og utformes med tanke på minst mulig fjernvirkning i landskapet og minst mulig inngrep i terrenget. Byggverk skal tilpasses og underordne seg landskap, terreng og omkringliggende bebyggelse. Unødvendige terrengendringer skal unngås.

Solceller på andre fasader enn tak er ikke tillatt. Solcellepanel skal ligge flatt/plant på taket. Plasseringen og utformingen av solenergisystem må være ordnet og ta hensyn til bygningens form og takfarge. Videre må plasseringen ta hensyn til bygningens elementer.

I områder med et enhetlig bebyggelsesmønster skal det legges særlig vekt på at ny bebyggelse viderefører områdets typiske kvaliteter.

3.2. Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse (BF1-BF5)

3.2.1. Type bebyggelse

I områdene tillates oppført frittliggende ene- og tomannsboliger med tilhørende anlegg. Det kan oppføres 1 bolighus, 1 garasje/carport, 1 uthus (som ikke brukes til garasje eller søppelskur) og 1 søppelskur på hver boligeiendom. Garasje/carport/uthus kan ikke inneholde rom for beboelse. Med rom for beboelse menes stue, kjøkken, soverom og våtrom.

3.2.2. Grad av utnyttning

Maksimal utnyttelsesgrad for boligtomter innenfor delområde BF1-BF5 settes til %-BYA = 35.

Overflateparkering inngår i beregningsgrunnlaget for grad av utnyttning og dimensjoneres til 18 m² per biloppstillingsplass.

Fradeling av boligtomter som ledd i fortetting tillates kun dersom både ny og gammel eiendom hver er på minimum 600 m² og oppfyller kravet til grad av utnyttning. Tomten skal ha en hensiktsmessig form tilpasset stedlig terreng, eksisterende bebyggelse og det som skal anlegges.

3.2.3. Avkjørsler

Avkjørsel til offentlig vei

Nye avkjørsler kan etter søknad etableres der det vil gi en bedre situasjon i forhold til trafiksikkerhet eller der flere avkjørsler samles til en. Avkjørslene skal godkjennes av kommunal veimyndighet før tillatelse gis. Ingen eiendom skal ha flere enn 1 avkjørsel. Dersom nye avkjørsler blir etablert, skal eksisterende avkjørsler stenges.

Avkjørsel til offentlig eller privat fellesvei

Bredden på avkjørselen skal være maksimum 4 meter bred der den møter offentlig vei eller privat fellesvei. Avkjørselen skal være tydelig fysisk avgrenset, slik at all inn- og utkjøring til eiendommen skjer på dette punktet. Det stilles ikke krav om snuplass på egen eiendom for eiendommer med inntil 2 boenheter.

3.2.4. Parkering, garasje og søppelskur

Parkeringsløsning

Det skal reserveres minst 50 m² BYA til frittliggende garasje/carport pr. boligtomt. Arealet inngår i grad av utnyttning, skal vises på situasjonsplan og være i samsvar med plan.

Garasje/carport (frittliggende eller integrert i bolig) som skal ha utkjøring vinkelrett på veibanen, må plasseres minst 5,5 meter fra eiendomsgrænse og formålsgrænse til regulert veigrunn langs kommunal og privat fellesvei.

Renovasjonsløsning

Eiendommer med flere boenheter skal ha felles renovasjonsløsning. Frittliggende søppelskur mellom regulert vei og byggegrænse kan være overbygde, men ikke innebygde.

3.2.5. Byggehøyder, takform og takvinkel

Takform og vinkel

Bygninger skal ha saltak med takvinkel med minimum 18 grader og maksimum 40 grader.

Eventuelle tilbygg med pulttak tillates oppført på gavlvegg i en etasje med pulttak uten takoppøft eller ark. Lengden og bredden på tilbygg med pulttak skal være mindre enn bredden på gavlen til bygningen. Pulttaket skal være skrående fra gavlside.

Byggehøyder

Maksimal mønehøyde for bolighus er **7,5 meter**
 Maksimal mønehøyde for uthus, herunder garasje, er 4,5 meter.

Mønehøyde måles fra lavest planert terreng rundt bygningen til topp møne.

3.2.6. Krav til bygninger, innhegninger og gjerder m.m.

Takoppbygg og arker kan tillates inntil 1/3-del av takets lengde på bolig og uthus. Uthus skal tilpasses boligen når det gjelder materialvalg og takvinkel. Takterrasser tillates ikke på bolig eller uthus.

Innhegninger og gjerder skal ikke ha høyde over 1,0 meter inkludert sokkel.

Levegger, støttemur, skjæringer og fyllinger skal ikke ha høyde over 1,5 meter målt fra eksisterende terreng.

Vegetasjon, innhegninger og andre tiltak må ikke hindre snøbrøyting og annet veivedlikehold.

3.3. Fritidsbebyggelse (FB1)

3.3.1. Uttalelse Byantikvar

Alle tiltak etter pbl § 1-6 skal skje i samråd med Byantikvar i Røros kommune.



3.3.2. Grad av utnyttning

Maksimal utnyttelsesgrad for FB1 settes til eksisterende.

3.3.1. Byggehøyder, takform og takvinkel

Maksimal møne- og gesimshøyde for fritidsbebyggelse settes til eksisterende

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.1. Kjørvei – offentlig (o_SKV1-5)

Omfatter de kommunale veiene Dalsveien, Prøschveien, Ole Grottdals vei, Skarpsnoveien og Anders Bergans vei. Veiene er regulert i henhold til eksisterende situasjon. Regulert vei skal være opparbeidet med fast dekke.

4.2. Kjørvei – felles

F_KV7 er felles, privat atkomstvei for gnr. 138 bnr. 44, gnr. 138 bnr. 290, gnr. 138 bnr. 291.

F_KV6 er felles, privat atkomstvei for boliger på gnr.138 bnr. 253, gnr. 138 bnr. 270, gnr. 138 bnr. 46, gnr. 138 bnr. 247.

4.3. Kjørvei – privat

KV8 er privat kjørevei. Det tillates ikke oppgradering av veiklasse, eller fast dekke.

4.4. Annen veigrunn - grøntareal

Annen veigrunn - grøntareal omfatter sideareal til regulerte kjøreveier, og skal benyttes til grøfter, snøopplag, skjæring og fylling. Det tillates etablert adkomster til boligeiendommer innenfor (over) formålet. Det tillates justering mellom formålene AVG og FO1 og FO2 og o_KV1-5 etter detaljert prosjektering av tiltakene.

4.5. Fortau (o_FO1, o_FO2)

Fortau skal opparbeides som vist i plankartet. Det tillates etablert avkjørsler over o_FO1 og o_FO2 i nødvendig grad til eksisterende og nye boligeiendommer.

5. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

5.1. Turvei (o_TD1)

O_TD1 omfatter eksisterende turvei med tilhørende grøntdrag. Det tillates kjøring i forbindelse med drift og vedlikehold av badeplassen. Vedlikehold av veien tillates slik at den skal kunne være kjørbær med bil for drift og vedlikehold av badeplassen.

O_TD2 omfatter historisk atkomst til badeplass og landbruksarealene. Atkomsten kan opparbeides i inntil 1,5 m bredde og tilrettelegges som turvei.

5.2. Badeplass (f_BAD1)

f_BAD1 omfatter eksisterende badeplass. Det tillates lagt til rette for bading og annen naturlig aktivitet i tilknytning til friluftaktivitet.¹

Bygninger og konstruksjoner skal være under 3 m høyde (mønehøyde ved bygg) og ikke større enn 20 m² BYA pr bygg.

6. Landbruks-, natur – og friluftsmål (§ 12-5 nr. 5)

Landbruksformål

Oppføring av bygninger og anlegg, som er nødvendig for landbruksdrift og annen næringsvirksomhet basert på landbrukseiendommens ressursgrunnlag, er tillatt.

7. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

7.1. Friluftsområde i sjø og vassdrag (FLV1)

Det kan etableres inntil 1 stk flytebrygge uten utliggere til bruk på badeplassen (f_BAD1).

Det tillates tiltak for å holde badeplassen i hevd.

8. Bestemmelser til hensynssoner (§ 12-6)

Sikrings-, støy- og faresoner

8.1. Sikringssone frisikt (H140_1-5)

I frisiktsoner skal det holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og andre tiltak med høyde med mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående søyler, stolper og lignende kan stå innenfor sikringssonen.

8.2. Bevaring av kulturmiljø (H570_1)

Formålet med hensynssone bevaring av kulturmiljø er å bevare hagalandskapet, høylauene og andre kulturminner. Dette innebærer at høylauer og andre kulturminner ikke kan fjernes eller endres. Tiltak kan tillates dersom det ikke går på bekostning av kulturhistoriske og opplevelsesmessige verdier. Innenfor hensynssonen må det ikke settes i verk tiltak eller bruksendringer som kan forandre områdets karakter. Ved istandsetting av bygninger forutsettes det minst mulig utskifting av eksisterende antikvarisk verdifullt materiale. Nye bygningsdeler og bygningselementer skal kopiere de gamle med hensyn på materiale, dimensjon, utførelse, form, overflate og farge. All istandsetting skal skje i samråd med Byantikvar i Røros kommune.

Det er ikke tillatt å fjerne eller endre på steingjerder, grunder, tråggerder eller andre kulturminner innenfor hensynssonen. All grøfting og jordbruksdrenering skal skje i samråd med Byantikvaren i Røros kommune.

Området kan utnyttes til jordbruk så langt dette ikke kommer i konflikt med reguleringsbestemmelsene. Oppsetting av grunder, gjerder, skilt og tilsvarende skal godkjennes av Byantikvar i Røros kommune.



9. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr.10)

9.1. Før rammetillatelse

Ved søknad om ny boenhet skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming av støy, både i fasader og for uteareal for boliger. Det skal også omtales hvordan trafiksikkerhet og framkommelighet skal håndteres.

9.2. Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse for nye boenheter må det dokumenteres at felles adkomstvei til bruk for eiendommen er opparbeidet.

Ved oppføring av bebyggelse over 8.5 m og bruk av mobilkran over 25 m, må det foreligge godkjenning fra Avinor.

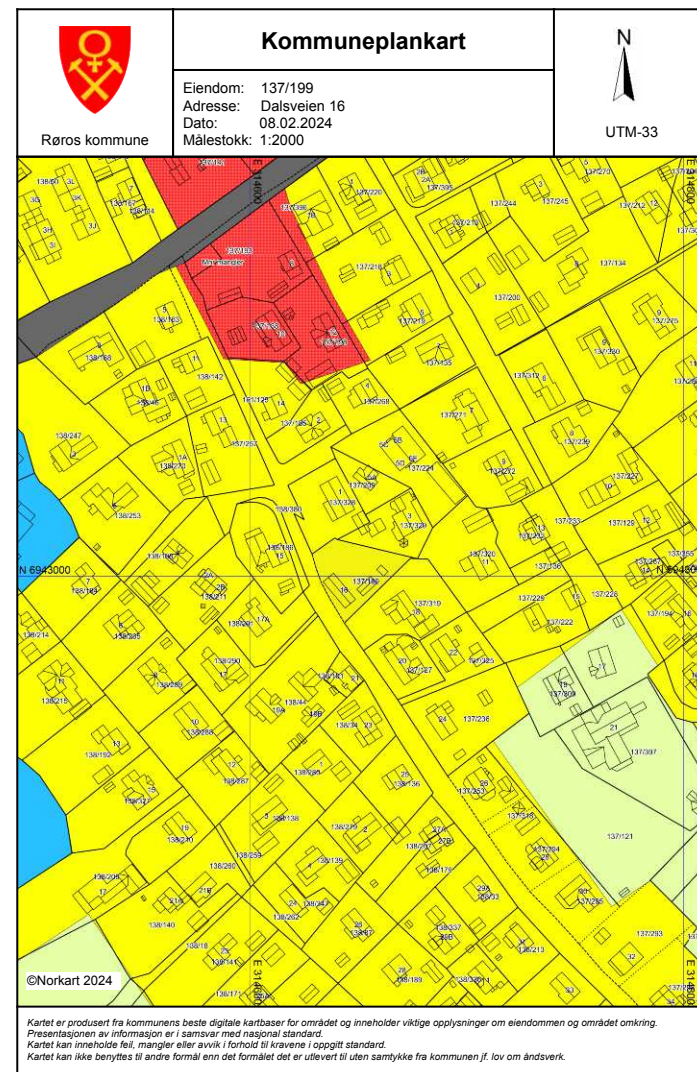
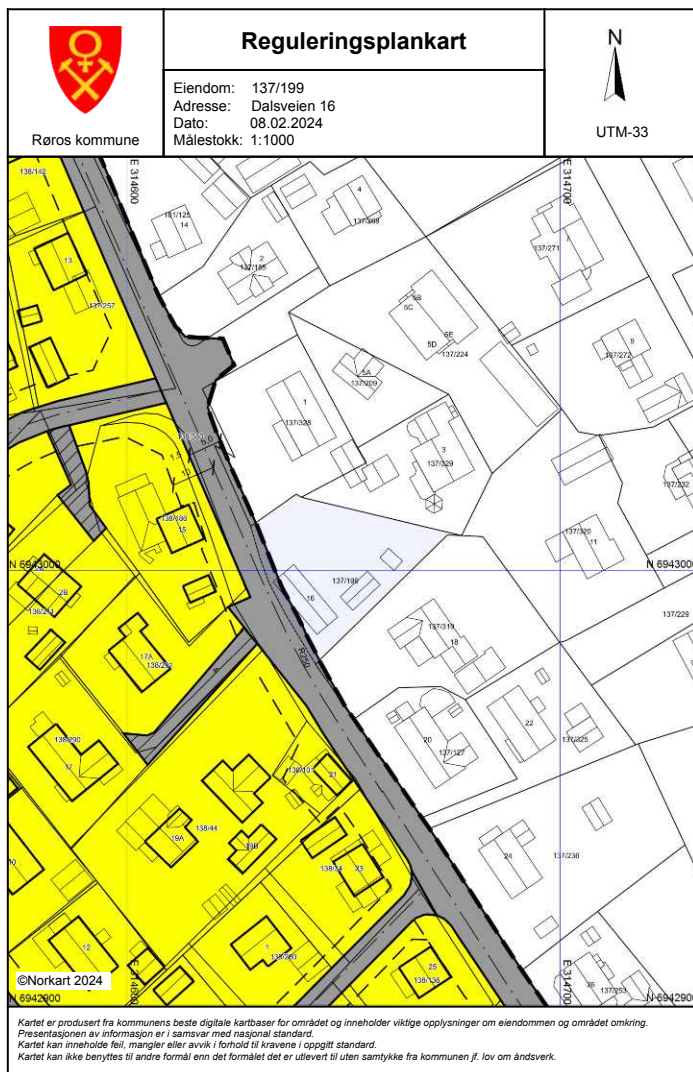
9.3. Før brukstillatelse

Før det gis brukstillatelse for nye boenheter må

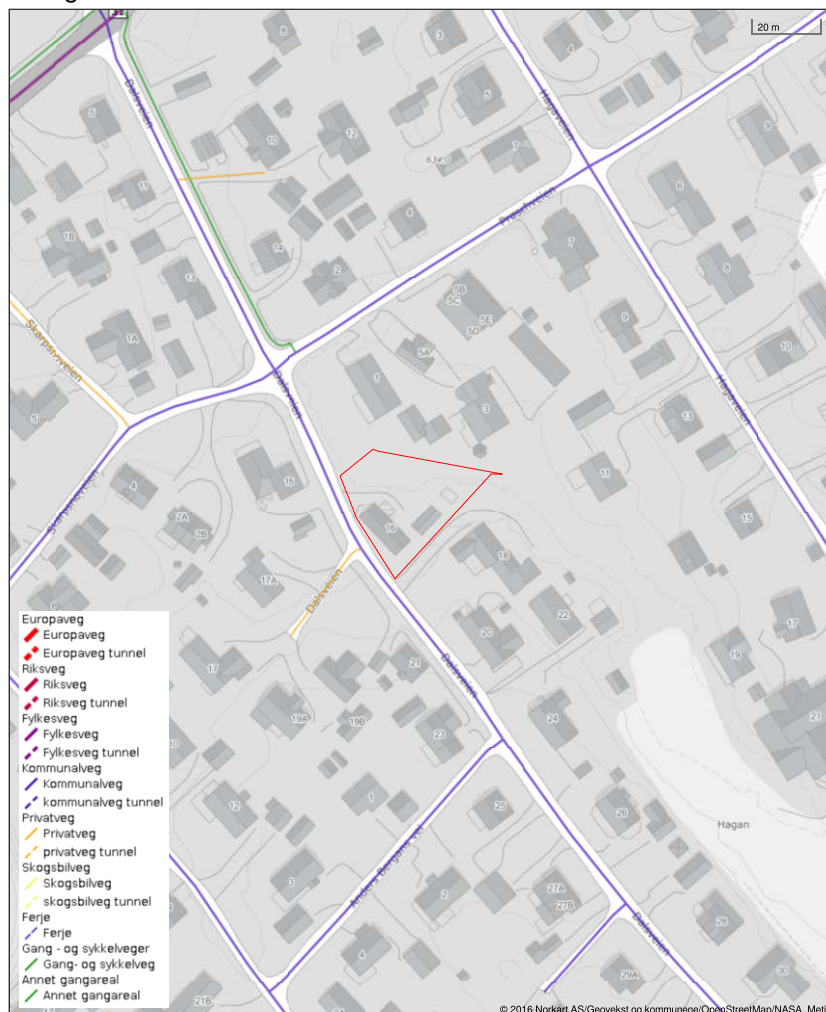
- Nødvendig støyskjermingstiltak etter punkt 2.4 være gjennomført.
- Utvendig areal skal være ferdigstilt og klar til bruk. Dersom boligen er ferdig på vinterhalvåret tillates det at boligen tas i bruk, forutsatt at parkeringsløsning er ferdigstilt og øvrig uteoppholdsareal er ferdigstilt innen 1. juli påfølgende sommer.

¹ Henvisning til planbeskrivelsen 6.2.1.





Vegstatuskart for eiendom 5025 - 137/199//



Dalsveien 16

Nabolaget Stormoen/Øya/Hagan/Gjøssvika - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Autotomta	6 min	0.5 km
Linje 182, 540, 541		
Røros skystasjon	12 min	0.9 km
Buss, tog		
Røros stasjon	12 min	0.9 km
Linje R60		
Røros lufthavn	5 min	

Skoler

Røros skole (1-10 kl.)	22 min	1.6 km
527 elever, 35 klasser		
Røros videregående skole	21 min	1.6 km
300 elever		

Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Røros	7 min	
Bergstadens Hotel	9 min	

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

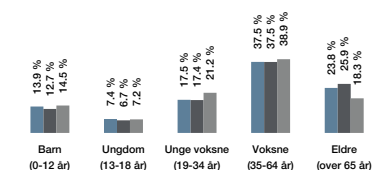
Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Ysterhagaen barnehage (1-5 år)	6 min	0.5 km
35 barn		
Øya barnehage (1-5 år)	16 min	1.1 km
40 barn		
Stenbråttet barnehage (1-5 år)	19 min	1.4 km
33 barn		

Dagligvare

Kivi Røros	7 min	
Søndagsåpent	0.5 km	
Rema 1000 Røros	8 min	
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.7 km	

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distansen/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og siltene fra lokalkjente er innhentet på nettstodet 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 2024



ADVOKATFORENINGEN



EIENDOM NORGE



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med henge lås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 6 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 200

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 13 950

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 400/3 850 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Rettt skal være rett. For alle.

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



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS

når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 13240004

Adresse: Dalsveien 16, 7374 Røros

Betegnelse: Gnr. 137, Bnr. 199, Røros kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

--	--

Nylander & Partners, Røros Tlf: 73100060 roros@nylander.no

Salgsoppgaven er opprettet 18.04.2024 og utformet iht.

Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**NYLANDER
& PARTNERS**

