

Johan Kviknes vei 3

Innhold

5

Velkommen til Johan Kviknes vei 3

6

Nøkkelinformasjon

8

Plantegninger

10

Eiendommen

19

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Johan Kviknes v. 3



Johan Kviknes vei 3

Prisantydning	2 990 000
Totalpris	3 079 000
Omkostninger	89 000
P. rom	100 m ²
Bruksareal	196 m ²
BRA-i:	115 m ²
BRA-e:	81 m ²
TBA:	63 m ²
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	715 m ²
Byggeår	1960





Kontakt våre meglere

Nylander & Partners, Røros



Yama Meskinyar

Eiendomsmegler / Fagansvarlig /
Avdelingsleder

40845408

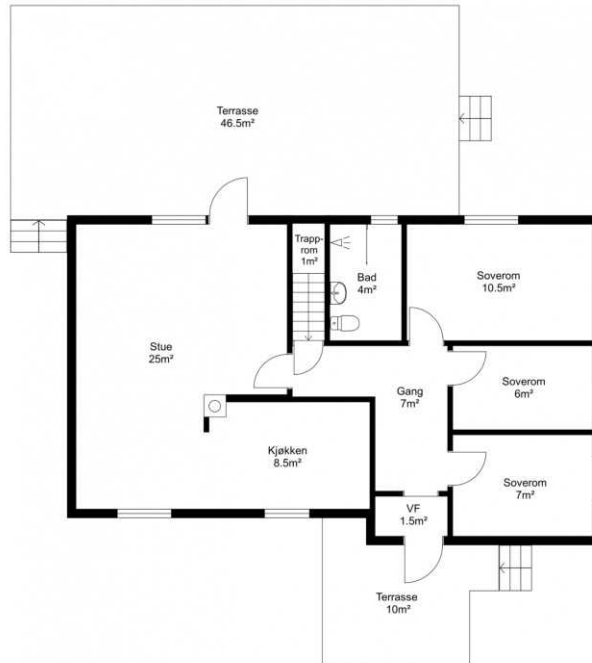
yama.meskinyar@nylander.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

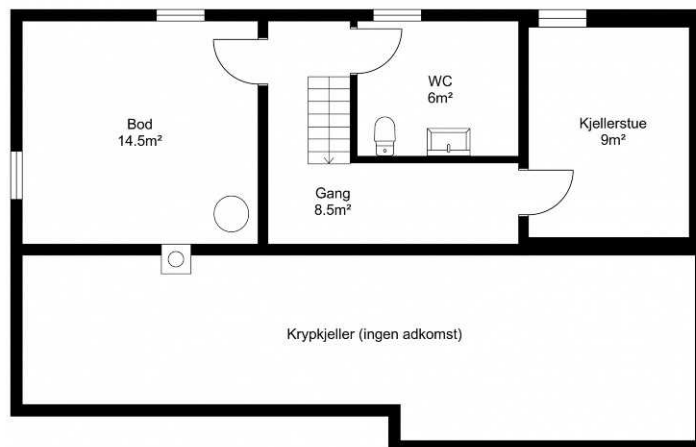
Peder Hiortgata 3, 7374 Røros

Plantegning

1. etg



Kj.etg



Eiendommen

Økonomi

Beregnet totalkostnad

Prisantydning kr 2 990 000,-

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

Dokumentavgift kr 74 750,00,-

Tinglysing skjøte kr 500,00,-

Tinglysing pantedok. pr. stk kr 500,00,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 13 250,00,-

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 3 079 000,-

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. 27 117 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.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 519 603,00.

Sekundær formuesverdi kr. 1 974 490,00.

Gjeldende for ligningsåret 2022.

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: 196,0 m²

- BRA-i: 115,0 m²

- BRA-e: 81,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 63,0 m²

Takstmanns kommentar til arealberegning:

Garasje: Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Lekehuset har ikke måleverdig areal.

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. omrokes 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

Frittliggende enebolig med stor garasje sentralt beliggende i et attraktivt boligområde på Stormoen, Røros sentrum. Boligen er oppført i 1960, men er de senere årene blitt kraftig oppgradert i senere tid med bl.a.: Ny drenering, etterisolering av vegger og ny utvendig kledning, nytt bad og kjøkken, vann og avløpsrør, nye vinduer, og ny takpanel og veggplater innvendig. Garasjen er oppført i 2013 og fremstår som meget romslig og praktisk.

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til på Stormoen som er et rolig og barnevennlig området med gangavstand (ca. 10 min) til sentrum med alle fasiliteter og servicetilbud, skoler, barnehager og ny flerbrukshall. Det er et bredt aktivitetstilbud på Røros med bl.a. alpinbakke for barn, bowlinghall, kulturhus med kino, golfbane, motorcrossbane og ungdommens hus.

Innhold

Kjeller:

Kjellerstue, toalett, gang.

S-rom: Bod.

Første etasje:

Kjellerstue, toalett, gang.

Standard

Enebolig

Kjeller

Toalett: Malt betonggulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Panelovn. Utstyrt med servant i innredning og wc.

Bod: Malt betonggulv og malt overflate på vegger. Panel i himling. Bereder, stoppekran, mekanisk avtrekk og opplegg for vaskemaskin.

Gang: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Trapp.

Kjellerstue: Laminat på gulv. Tapet og malte plater på vegger. Malt panel i himling. Panelovn.

1. etasje

Soverom 1: Laminat på gulv og malte panelplater på vegger. Ferdigmalt panel i himling. Panelovn.

Soverom 2: Laminat på gulv og malte panelplater på vegger. Ferdigmalt panel i himling.

Soverom 3: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Ferdigmalt panel i himling. Panelovn.

Gang: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Ferdigmalt panel og luke til kaldloft i himling.

Vindfang: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt overflate i himling.

Bad: Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, mekanisk avtrekk, servant, wc og dusj med forheng og glassvegg.

Trapperom: Malte plater på vegger. Malt overflate i himling. Trapp og sikringskap.

Kjøkken: Laminat på gulv og malte panelplater på vegger. Delvis laminatplater på vegg over benk. Ferdigmalt panel i himling. Innredning med opplegg for oppvaskmaskin og mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert platetopp, stekovn, mikroovn og kjølfrysenskap.

Stue: Laminat på gulv og malte panelplater på vegger. Ferdigmalt panel i himling. Vedovn og varmepumpe. Utgang til terrasse.

Garasje

1. etasje

Garasje: Støpt gulv og delvis platekledd vegger.

Ukledd himling.

Loft

Uinnredet loft: Uinnredet.

Adkomst

Fra Røros jernbanestasjon: Følg RV 30 nordover ca. 200 m. Ta vei til venstre merket mot flyplass. Følg veien ca. 350 m. Johan Kviknes vei tar av til høyre få meter før vei til flyplassen tar av til høyre. Nr. 3 ligger på høyre side av veien.

Parkering

Garasje og parkering på tomte.

Diverse

Selger ønsker å presisere at panelovn og taklampe på sov. 3 følger ikke huset det samme gjelder de 2 lysfigurene ved garasjeport, uttrekkbar levegg på veranda, trommel med hageslange og lyskrone og taklampe på stue.

Selgers egenerklæringsskjema

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: 2

TG 2: 22

TG 3: 1

TG IU: 2

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

Trapp:

Det er ikke etablert rekkverk ut mot gang, men det bemerkes at dette kan være vanskelig med dagens utforming av trapp og gang. Det er stor avstand mellom trinn. Trappen er forholdsvis bratt, og det mangler håndløpere. Trappen er smalere enn 80 cm som er et krav iht. dagens forskrift.

TG 3 på grunn av manglende rekkverk.

TG 2 settes for resterende forhold.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Drenering:

Selv om dreneringen er oppgradert kan det fremdeles være noe fuktopptrekk fra grunnen. Ved kontroll på overflater i kjelleren ble det påvist litt saltutslag på gulv i boden. Det er ikke etablert fuktsikring under kjellergulvene, da dette ikke var vanlig ved byggeåret. Noe fuktopptrekk fra grunnen må derfor påregnes.

Vegger og gulv er enten malt eller kledd, samt at deler av bod har en del lagrede gjenstander, og kontrollen blir derfor noe begrenset.

Hulltaking i utforet vegg i kjellerstue viser ingen indikasjon på vesentlig svikt i drenering, men det bemerkes

at det blir målt stedvis forhøyede verdier på gulv og nedre del av veggoverflater. Det er noe synlig grunnmursplast over terreng, men denne mangler stedvis topplist. Stedvis er det ikke etablert grunnmursplast over terreng. Kryp kjeller har ikke adkomst og innvendige forhold er ikke vurdert her. Tomten er snødekt, og terrengforhold er ikke kontrollert.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Grunnmur og fundament:

Det er stedvise riss i synlig gulv på grunnen. Noe av gulvet er belagt med laminat og er derfor ikke synlig for kontroll. Deler av bod er ikke synlig på grunn av lagrede gjenstander. Det registreres noe avskallet betong på gulv i toalettrom. Grunnmursvegger er delvis kledd med pusset tresnitt, og det er registrert

noen riss i synlige veggoverflater. Det er registrert noen mindre riss i grunnmur utvendig, men ikke av vesentlig grad. Grunnmur på gavnl mot nord er snødekt og kontroll kan ikke foretas her. Påviste riss er ikke

unormalt med tanke på alder.

TG 2 på grunn av stedvise riss i grunnmur.

Kryp kjeller:

Det er etablert kryp kjeller under ca. halvparten av bygningen. I grunnmuren registreres det noen luftehull.

Det er ikke etablert tilkomst.

TG 2 på grunn av at innvendig inspeksjon ikke er mulig.

Rom under terreng:

Hulltaking og fuktmåling i påforet konstruksjon er foretatt i nedre del av vegg i kjellerstue. Ved fuktmåling i treverk i veggen, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader, på ca. 11%. Det

blir stedvis målt forhøyede verdier på gulv og nedre del av veggoverflater. Hulltaking viser feil oppbygging

av utlektet vegg med bruk av dampspærre i veggen. Dampspærre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga. at denne hindrer uttørking. Selv om dreneringen er oppgradert kan det fremdeles være noe fuktopptrekk fra grunnen. Ved kontroll på

overflater i kjelleren ble det påvist litt saltutslag på gulv i boden. Det er ikke etablert fuktsikring under kjellergulvene, da dette ikke var vanlig ved byggeåret. Noe fuktopptrekk fra grunnen må derfor påregnes.

Kjellerstue kan kun ventileres ved åpning av vindu.

Kontroll av bod er noe begrenset på grunn av lagrede gjenstander.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Balkong, terrasse og plattning:

Rekkverk på terrasse ved inngangsparti tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere

enn dagens forskriftskrav på 100 cm. På befaringsdagen er det etablert rullestolheis. Når denne fjernes vil

det være krav om rekkverk mot åpningen. Trapp ned til bakkeplan har ikke håndløper. Terrasse ved stue har stedvis slitt rekkverk på innsiden. Kantbjelke som er festet inn på vegg har skjevheter. Ved trapper bør det etableres håndløpere. Utover dette er terrassen snødekt, og kontrollen er begrenset.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Vinduer og dører:

Vinduer med koblet glass er stedvis slitte, og det registreres slitasje i utvendig karm på vindu på stue. Det

registreres litt bruksslitasje på hovedytterdøren, men ingen skader. Dør til toalett i kjeller, 1 eldre soveromsdør og dør ned til kjeller tar i karm. Det er noe aldersslitasje i innvendige dører i kjeller. Terrassedøren har ekstra tettepakning innvendig, og denne er blitt noe slitte mot terskel. Det er noen merker

på innvendige karmen som bør males over.

Isolerglass i terrassedør har passert 30 år. Dette øker risikoen

for punktering.

TG 2 på grunn av påviste forhold og alder på glass i terrassedør

Loft: (konstruksjonsoppbygging): Kaldloft:

Det er ikke etablert dampspærre mot loftet. Dette var ikke vanlig å bruke ved byggeåret. Det kan derfor være økt risiko for kondensering på loftet. I taktroen er det noen fuktskjolder ved gjennomføringer, men

dette er av gammelt av, før den nye taktekkingen ble lagt. Det er ikke registrert aktiv fukt eller skader på befaringsdagen. Den gamle isolasjonen er noe komprimert. Etterisoleringsarbeid på loftet er ikke ferdigstilt.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Renner og nedløp:

Det registreres deformasjon mot bunnen av 2 nedløp som følge av frostspreng, samt noen små bulker på 1 nedløp.

TG 2 på grunn av deformasjoner i nedløp.

Takkonstruksjon:

Inspeksjonen er foretatt fra bakkenivå og inne på loft. Det mangler stedvis noe maling på forkantbord og

gesimsbord.

TG 2 på grunn av stedvis manglende overflatebehandling.

Etasjeskille på gulv på grunn:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på gulv mellom 15 og 30 mm, i tillegg til enkelte lokale skjevheter. Det er stedvis slitasje mellom skjøter på laminatgulv på stue, gang og vindfang.

TG 2 på grunn av høydeavvik på gulv og stedvis slitasje i laminatgulv.

lldsted/skorstein:

Pipa er ikke innkledd, men har begrenset synlighet da noe av den er plassert mot krypkjeller (ikke tilkomst

til krypkjeller). Sotluke er lite tilgjengelig på befaringsdagen på grunn av lagrede gjenstander.

TG 2 er satt på grunn av begrenset synlighet av pipemur i kjeller/krypkjeller.

Kjøkken:

Innredning med profilerte fronter og benkeplate med laminat. Benkeplaten har nedfelt oppvaskkum.

Det registreres slitasje på flere skapfronter. Dette opplyses å være av rullestolbruk.

TG 2 på grunn av påvist slitasje på fronter.

Toalettrom:

Toalettrom i kjeller med malt betonggulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling.

Utstyrt med servant i innredning og klosett.

Oppvarming med panelovn.

Betonggulvet har enkelte overmalte avskallinger.

Servantskapet har 1 dør med skade i hjørnet.

Rommet har

kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. Det er ikke etablert tilluft til rommet.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Avløpsrør:

Det registreres noe rust i støpejernssluket. Anlegget er i hovedsak av nyere dato, men deler av anlegget har nådd en høy alder. Dette gjelder rør mellom innvendig og utvendig del, samt støpejernssluk med tilhørende rørdeler.

TG 2 på grunn av alder og rust på støpejernsrør.

Vannledninger:

Rørfordeling er plassert i rom uten sluk og har ingen annen lekkasjesikring. Rommet er utført med muroverflater, men eventuelt lekkasjevann vil eventuelt kunne renne ut gjennom dør til gang.

Innvendige og

utvendige vannrør er i hovedsak skiftet, men siste del mellom innvendig og utvendig del, samt inn til bereder er fra byggeåret og har nådd en høy alder.

TG 2 på grunn av alder på rør fra byggeår, samt ikke tilfredsstillende lekkasjesikring fra rørfordeling.

Elektrisk:

Flere utførte arbeider på anlegget mangler dokumentasjon. Arbeidene ble utført i regi av en tidligere eier.

Det er derfor ukjent hvem som har utført arbeidene. Boligen har utover dette et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

TG 2 på grunn av manglende dokumentasjon på deler av anlegget.

Varmtvannsbereder:

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

TG 2 på grunn av alder

Ventilasjon:

Stue og kjøkken er i hovedsak ventilert med åpning av vinduer. 1 vindu i stue har spalteventil, men denne er tettet på befaringsdagen. Det vil uansett være begrenset ventilering av rom i forhold til størrelse og bruksbelastning selv om denne åpnes. Kjellerstue er kun ventilert med åpning av vindu. Det er mekanisk avtrekk i bod, og denne har en ulyd ved bruk. Boden har ikke tilluft.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Våtrom: Bad:

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Denne måles til ca. 15

mm. Rommet har flatt gulv med lokalt fall til sluk. Fall til sluk er tilfredsstillende, men ved en eventuell lekkasje på utstyr i rommet kan det være risiko for at noe vann kan gå mot dør. Ved flatt gulv utenfor sluk bør det være etablert oppkant på minimum 15 mm ved dør. Vindu er plassert i våtsone, og har karm og

listverk som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.

Det bemerkes at vinduet er beskyttet med en glassvegg. 3 plateskjøter i og ved dusjsone har

«roset» seg ut litt. Dette kan tyde på monteringsavvik.
TG 2 på grunn av påviste forhold.

Rørføring for avløpsrør til vaskemaskin er ikke fuget. Tettesjiktene har nådd mer enn halvparten av forventet levetid (mer enn 10 år). Dette gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
TG 2 på grunn av alder og rørføring uten tilfredsstillende tetting

Glassveggen har ikke fagmessig utførelse på fuging mot gulv og vegg.
TG 2 som følge av dette.

Det er sug i viften, men det er ikke etablert tilluft. Ventilering av rommet blir redusert.
TG 2 som følge av redusert ventilering.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:
Taktekking:
Ikke inspisert pga. snø.

Utstyr på tak:
Ikke inspisert pga. snø.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger:
Flere vinduer har endret form/plassering ut fra fasadetegning. Det er innredet en kjellerstue, og vil si at det skal søkes bruksendring.
Det ble søkt om oppføring av tilbygg som tiltak uten ansvarsrett ved inngangsparti i 2015, men det ble kun oppført et overbygg og terrasse. Selve tiltaket ble det gitt tillatelse for, men tilbygget i seg selv ble ikke oppført. Det vil si at det er utført en fasadeendring som avviker fra utstedt byggetillatelse. Det foreligger ikke tegninger for tiltaket

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

Det er lav takhøyde i kjeller. Rom for varig opphold (i dette tilfellet kjellerstuen) skal ha takhøyde på minimum 2,2 meter. Takhøyden ble målt til ca. 1,98 meter.

Vinduet i kjellerstuen tilfredsstillende ikke størrelse som rømningsvindu. Krav til rømningsvindu: Fri bredde minimum 50 cm. Fri høyde minimum 60 cm. Sum av fri høyde og fri bredde skal være minimum 150 cm.

Det samme vinduet tilfredsstillende ikke krav til dagslys i rommet. Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år
Pulverapparatet er eldre enn 10 år gammelt.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Enebolig

Enebolig oppført i én etasje over kjeller og krypkjeller. Grunnmur er oppført i betong. Det er støpt gulv på grunn i kjeller. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er teknet med pappshingel. Etasjeskiller er et trebjelkelag, og det er stubbloftsbjelkelag over krypkjeller. Vinduer er med koblet glass, samt 2-lags og 2+1-lags isolerglass.

Garasje

Garasje er oppført i én etasje med loftsetasje. Bygningen er oppført på støpt plate på mark og grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og er teknet med pappshingel. Etasjeskillet er av trebjelkelag. Vinduer er med 2-lags isolerglass. Det er tilbygd en utvendig trapp for tilkomst til loft. Garasjen har leddport i metall med elektrisk portåpner.

Tomt

Denne tomten er eiet.
715,00 kvm.

Flat og solrik tomt som er opparbeidet med noe plen, lekeplass og uteplass.

Ferdigattest/brukstillatelse

Eneboligen er byggemeldt, men det er ikke utstedt ferdigattest. .

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med vedfyring og elektrisitet. Varmepumpe.

Energikarakter: F

Offentlige forhold

Forsikring

Eiendommen er forsikret i med polisensr. .

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Regulert av kommuneplanens arealdel "Arealplan for Røros sentrum". Kopi av arealplan for Røros sentrum, kan fåes ved henvendelse til megler. Det er boplikt på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Vei, vann og avløp er offentlig. Varmtvannsbereider er plassert i vaskekjeller. Vann og avløpsledninger er utskiftet fra kjeller og til øvrige installasjoner i huset i 2010.

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 avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Boplikt

Denne eiendommen er underlagt boplikt. Ved kjøp av denne eiendom må kjøper 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.

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 overtakelse, så gjelder forsikringen først fra overtakelse. Dersom det ikke blir avtalt overtakelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtakelsen.

Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen 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.

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 tilbyr gode betingelser til våre kunder. Kontakt din megler om dette og vi setter deg i kontakt med finansiell rådgiver. Meglerforetaket mottar honorar vedformidling 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 Elisabeth Hansen og Jon Olav Røros.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Johan Kviknes vei 3. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 133, bnr. 279 i Røros.

Vårt oppdragsnummer er 13240011.

Meglere og meglers vederlag

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

Provisjon 1,500 % av salgssummen inkl. mva (minimum 40 000 inkl. mva)

Oppgjørsgebyr: 6 290,00
Digitale tjenester: 2 090,00
Markedspakke Standard: 14 990,00
Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00
Utleddsgebyr pr. stk: 750,00
Deltakelse på overtagelse: 2 500,00
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.

Meglere vederlag er avtalt til ,

Ansvarlig megler er Yama Meskinyar / +47 40 84 54 08/ yama.meskinyar@nylander.no.

Prod. dato: 15.03.2024

Tekniske dokumenter



















Stue



Stue



Stue



Stue



Spisestue



Spisestue



Kjøkken



Kjøkken



























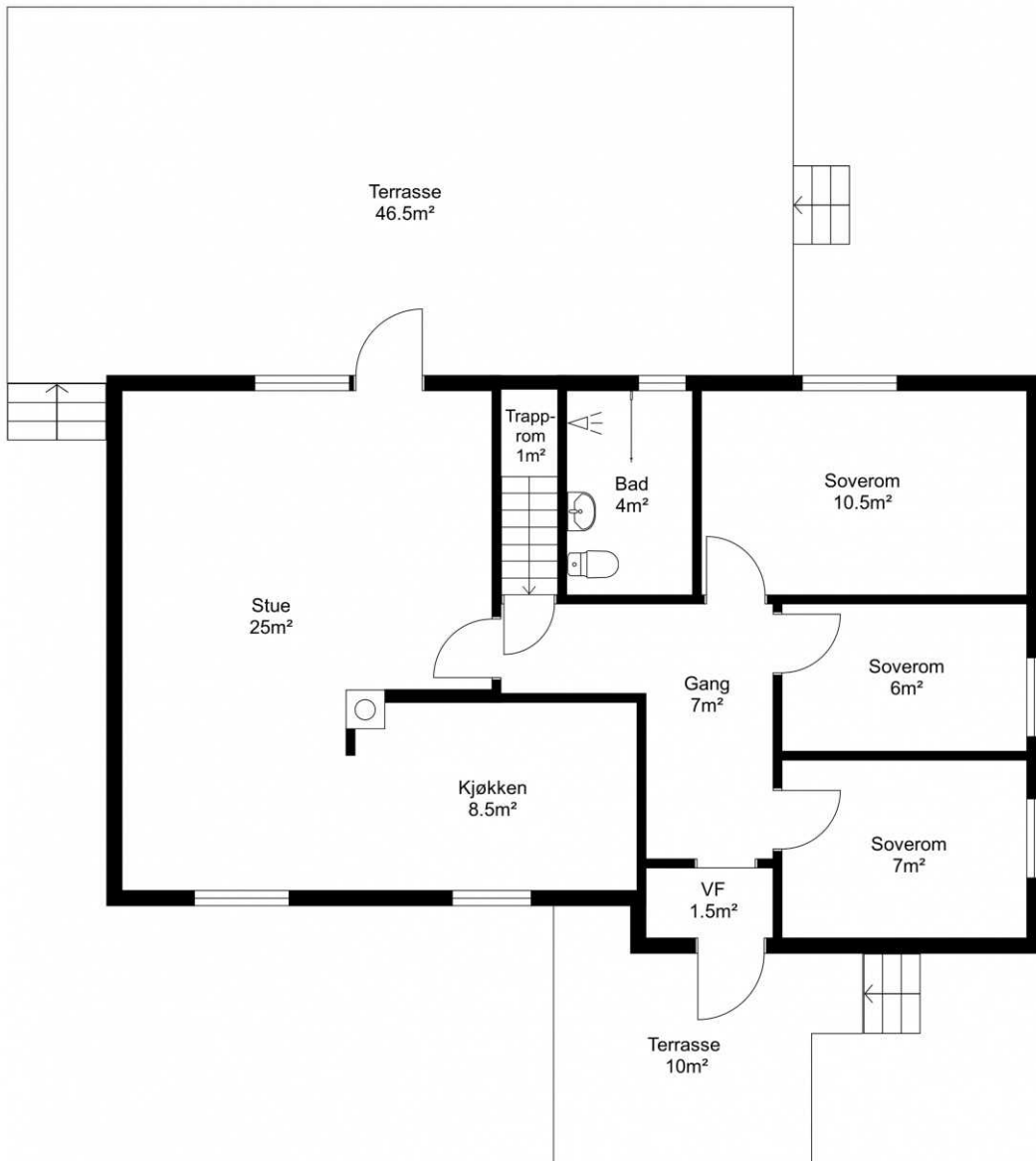






7374 Røros - Johan Kviknes vei 3

1. Etasje



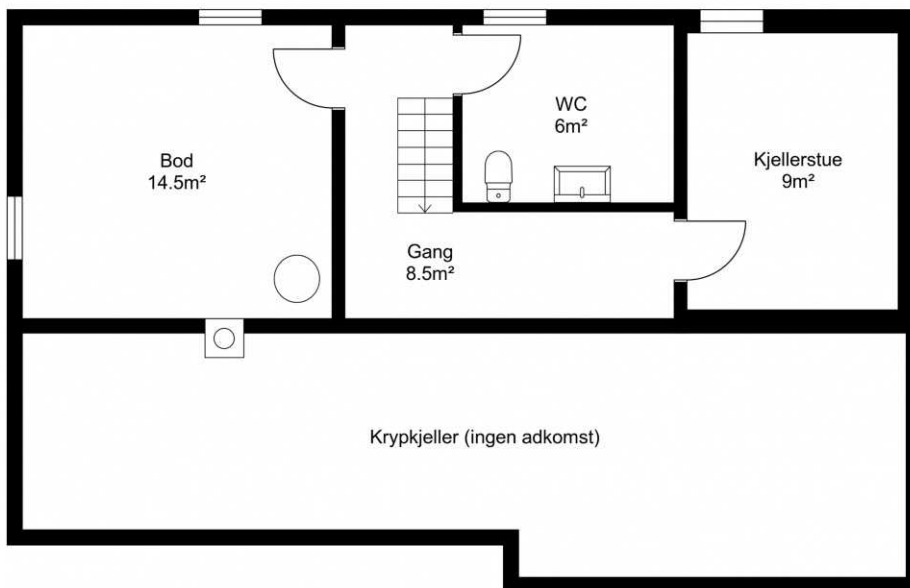
Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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.

7374 Røros - Johan Kviknes vei 3

Kjelleretasje



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.

Johan Kviknes vei 3 7374 RØROS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1961

BRA: 115 m²

BRA-i: 115 m²

Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

2

TG-2

22

TG-3

1

TG-IU

2

 **Supertakst**

GNR: 133 BNR: 279

Snorre Kolstad
Takst-Forum Trøndelag AS

sk@tft.no
48033863

Johan Kviknes vei 3
7374 Røros

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/14274>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Trapp

Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk ut mot gang, men det bemerkes at dette kan være vanskelig med dagens utforming av trapp og gang. Det er stor avstand mellom trinn. Trappen er forholdsvis bratt, og det mangler håndløpere. Trappen er smalere enn 80 cm som er et krav iht. dagens forskrift.

TG 3 på grunn av manglende rekkverk.

TG 2 settes for resterende forhold.

Anbefalte tiltak

Det må etableres rekkverk og håndløper på begge sider for god personsikkerhet. Avstand mellom trinn bør forminskes. Det kan være behov for ekstra tiltak som omplassering av trapp og nedgang for å oppnå en tilfredsstillende trapp for boliger.

Angitt kostnad er satt for etablering av rekkverk.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Selv om dreneringen er oppgradert kan det fremdeles være noe fuktopptrekk fra grunnen. Ved kontroll på overflater i kjelleren ble det påvist litt saltutslag på gulv i boden. Det er ikke etablert fuktsikring under kjellergulvene, da dette ikke var vanlig ved byggeåret. Noe fuktopptrekk fra grunnen må derfor påregnes. Vegger og gulv er enten malt eller kledd, samt at deler av bod har en del lagrede gjenstander, og kontrollen blir derfor noe begrenset.

Hulltaking i utforet vegg i kjellerstue viser ingen indikasjon på vesentlig svikt i drenering, men det bemerkes at det blir målt stedvis forhøyede verdier på gulv og nedre del av veggoverflater. Det er noe synlig grunnmursplast over terreng, men denne mangler stedvis topplis. Stedvis er det ikke etablert grunnmursplast over terreng. Kryp kjeller har ikke adkomst og innvendige forhold er ikke vurdert her.

Tomten er snødekt, og terrengforhold er ikke kontrollert.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

Det er ikke registrert skader eller vesentlig tegn på svikt i drenering på synlige overflater. Grunnmursplast bør være etablert over terreng, og ha tilfredsstillende topplis for god fuktsikring mot grunnmur. Jevnlige kontroller anbefales på grunn av stedvise saltutslag. Bodene bør kontrolleres nærmere når rommet er tømt for gjenstander. Terrengforhold bør kontrolleres når tomten er snøfri.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det er stedvise riss i synlig gulv på grunnen. Noe av gulvet er belagt med laminat og er derfor ikke synlig for kontroll. Deler av bod er ikke synlig på grunn av lagrede gjenstander. Det registreres noe avskallet betong på gulv i toalettrom. Grunnmursvegger er delvis kledd med pusset tresonitt, og det er registrert noen riss i synlige veggoverflater. Det er registrert noen mindre riss i grunnmur utvendig, men ikke av vesentlig grad. Grunnmur på gavl mot nord er snødekt og kontroll kan ikke foretas her. Påviste riss er ikke unormalt med tanke på alder.

TG 2 på grunn av stedvise riss i grunnmur.

Anbefalte tiltak

Det vurderes ikke behov for utbedringstiltak slik grunnmuren fremstår i dag. Nærmere kontroll av snødekt grunnmur på gavlvegg anbefales når den er tilgjengelig.

Krypkjeller

Oppsummering

Det er etablert krypkjeller under ca. halvparten av bygningen. I grunnmuren registreres det noen luftte hull. Det er ikke etablert tilkomst.

TG 2 på grunn av at innvendig inspeksjon ikke er mulig.

Anbefalte tiltak

Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

Rom under terreng

Oppsummering

Hulltaking og fuktmåling i påforet konstruksjon er foretatt i nedre del av vegg i kjellerstue. Ved fuktmåling i treverk i veggen, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader, på ca. 11%. Det blir stedvis målt forhøyede verdier på gulv og nedre del av veggoverflater. Hulltaking viser feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga. at denne hindrer uttørring.

Selv om dreneringen er oppgradert kan det fremdeles være noe fuktopptrekk fra grunnen. Ved kontroll på overflater i kjelleren ble det påvist litt saltutslag på gulv i boden. Det er ikke etablert fuktsikring under kjellergulvene, da dette ikke var vanlig ved byggeåret. Noe fuktopptrekk fra grunnen må derfor påregnes. Kjellerstue kan kun ventileres ved åpning av vindu. Kontroll av bod er noe begrenset på grunn av lagrede gjenstander.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

Dampsperre ble tettet etter hulltaking av undertegnede. Det må etableres klaffventil e.l. på vegg i kjellerstue. Gulv og vegger i kjeller anbefales å holdes fritt eksponert for best mulig uttørring.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverk på terrasse ved inngangsparti tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. På befaringsdagen er det etablert rullestolheis. Når denne fjernes vil det være krav om rekkverk mot åpningen. Trapp ned til bakkeplan har ikke håndløper. Terrasse ved stue har stedvis slitt rekkverk på innsiden. Kantbjelke som er festet inn på vegg har skjevheter. Ved trapper bør det etableres håndløpere. Utover dette er terrassen snødekt, og kontrollen er begrenset.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for tiltak med tanke på rekkverkshøyde på terrasse ved inngangsparti. Ved fjerning av rullestolheis må det etableres rekkverk hvor denne har stått, samt at det må etableres rekkverkskledning på rekkverksbit ved trapp. Det bør etableres håndløper/rekkverk på trapp mot åpning til heis. Rekkverk på terrasse ved stue har behov for overflatebehandling, samt at det må etableres håndløper/rekkverk ved trapper. Kantbjelke på vegg bør rettes opp.

Ved et tilfelle hvor heis fjernes og at rekkverk ikke blir montert vil det bli TG 3 på grunn av dette. I så fall vil en utbedringskostnad anslås til under 10 000.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer med koblet glass er stedvis slitte, og det registreres slitasje i utvendig karm på vindu på stue. Det registreres litt bruksslitasje på hovedytterdøren, men ingen skader. Dør til toalett i kjeller, 1 eldre soveromdør og dør ned til kjeller tar i karm. Det er noe aldersslitasje i innvendige dører i kjeller. Terrassedøren har ekstra tettpakning innvendig, og denne er blitt noe slitt mot terskel. Det er noen merker på innvendige karmen som bør males over. Isoleringsglass i terrassedør har passert 30 år. Dette øker risikoen for punktering.
TG 2 på grunn av påviste forhold og alder på glass i terrassedør.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes. De eldste vinduene kan vurderes skiftet fra et energiokonomisk synspunkt. Dører som tar i karm bør justeres. Jevnlig kontroll av glass i terrassedør anbefales på grunn av alder. Slitt pakning på terrassedør bør skiftes. En ny pakning mellom karm og dør bør i så fall etableres, og at den innvendige pakningen fjernes.

Loft (konstruksjonsoppbygging): Kaldloft

Oppsummering

Det er ikke etablert dampsperre mot loftet. Dette var ikke vanlig å bruke ved byggeåret. Det kan derfor være økt risiko for kondensering på loftet. I taktroen er det noen fuktskjolder ved gjennomføringer, men dette er av gammelt av, før den nye taktekingen ble lagt. Det er ikke registrert aktiv fukt eller skader på befaringdagen. Den gamle isolasjonen er noe komprimert. Etterisoleringsarbeid på loftet er ikke ferdigstilt.
TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

Med dagens tilstand er det ikke vurdert et behov for å etablere dampsperre, men dette kan endre seg med endret bruk av boligen med annen oppvarming o.l. Etterisolering bør ferdigstilles.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres deformasjon mot bunnen av 2 nedløp som følge av frostspreng, samt noen små bulker på 1 nedløp.
TG 2 på grunn av deformasjoner i nedløp.

Anbefalte tiltak

Det kan vurderes å skifte deformerte nedløp.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Inspeksjonen er foretatt fra bakkenivå og inne på loft. Det mangler stedvis noe maling på forkantbord og gesimsbord.
TG 2 på grunn av stedvis manglende overflatebehandling.

Anbefalte tiltak

Gesimsbord og forkantbord har behov for overflatebehandling.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på gulv mellom 15 og 30 mm, i tillegg til enkelte lokale skjevheter. Det er stedvis slitasje mellom skjøter på laminatgulv på stue, gang og vindfang.
TG 2 på grunn av høydeavvik på gulv og stedvis slitasje i laminatgulv.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget må tiltak påregnes. Laminatgulv med slitasje bør med tiden utbedres.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa er ikke innkledd, men har begrenset synlighet da noe av den er plassert mot krypkjeller (ikke tilkomst til krypkjeller). Sotluke er lite tilgjengelig på befaringsdagen på grunn av lagrede gjenstander. TG 2 er satt på grunn av begrenset synlighet av pipemur i kjeller/krypkjeller.

Anbefalte tiltak

Ved en eventuell etablering av adkomst til krypkjeller bør pipa kontrolleres også i denne.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter og benkeplate med laminat. Benkeplaten har nedfelt oppvaskkum.

Det registreres slitasje på flere skapfronter. Dette opplyses å være av rullestolbruk. TG 2 på grunn av påvist slitasje på fronter.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Slitte fronter bør skiftes.

Toalettrom

Oppsummering

Toalettrom i kjeller med malt betonggulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Utstyrt med servant i innredning og klosett. Oppvarming med panelovn.

Betonggulvet har enkelte overmalte avskallinger. Servantskapet har 1 dør med skade i hjørnet. Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturskjell inne og ute og når det er vindstilt. Det er ikke etablert tilluft til rommet.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

Gulvet fungerer med dagens tilstand. Tiltak kan vurderes om ønskelig. Dør på servantskap bør utbedres. Mekanisk avtrekk og tilluft (f. eks spalte i dørterksel) bør etableres for god ventilering.

Avløpsrør

Oppsummering

Det registreres noe rust i støpejernssluket. Anlegget er i hovedsak av nyere dato, men deler av anlegget har nådd en høy alder. Dette gjelder rør mellom innvendig og utvendig del, samt støpejernssluk med tilhørende rørdeler.

TG 2 på grunn av alder og rust på støpejernsrør.

Anbefalte tiltak

Resterende støpejernsanlegg anbefales skiftet.

Vannledninger

Oppsummering

Rørfordeling er plassert i rom uten sluk og har ingen annen lekkasjesikring. Rommet er utført med muroverflater, men eventuelt lekkasjevann vil eventuelt kunne renne ut gjennom dør til gang. Innvendige og utvendige vannrør er i hovedsak skiftet, men siste del mellom innvendig og utvendig del, samt inn til bereder er fra byggeåret og har nådd en høy alder.

TG 2 på grunn av alder på rør fra byggeår, samt ikke tilfredsstillende lekkasjesikring fra rørfordeling.

Anbefalte tiltak

Resterende jernrør anbefales skiftet. Lekkasjestopper anbefales tilknyttet den åpne rørfordelingen.

Elektrisk

Oppsummering

Flere utførte arbeider på anlegget mangler dokumentasjon. Arbeidene ble utført i regi av en tidligere eier. Det er derfor ukjent hvem som har utført arbeidene. Boligen har utover dette et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

TG 2 på grunn av manglende dokumentasjon på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak

Pga. delvis manglende/ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

TG 2 på grunn av alder.

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

Stue og kjøkken er i hovedsak ventilert med åpning av vinduer. 1 vindu i stue har spalteventil, men denne er tettet på befaringsdagen. Det vil uansett være begrenset ventilering av rom i forhold til størrelse og bruksbelastning selv om denne åpnes. Kjellerstue er kun ventilert med åpning av vindu. Det er mekanisk avtrekk i bod, og denne har en ulyd ved bruk. Boden har ikke tilluft.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert i rom hvor dette mangler. Den mekaniske avtrekksviften bør utbedres med tanke på lyd, og det bør etableres tilluft mot gang.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Denne måles til ca. 15 mm. Rommet har flatt gulv med lokalt fall til sluk. Fall til sluk er tilfredsstillende, men ved en eventuell lekkasje på utstyr i rommet kan det være risiko for at noe vann kan gå mot dør. Ved flatt gulv utenfor sluk bør det være etablert oppkant på minimum 15 mm ved dør. Vindu er plassert i våtsone, og har karmer og listverk som ikke vil tåle belastningen av fritt vann. Det bemerkes at vinduet er beskyttet med en glassvegg. 3 plateskjøter i og ved dusjsone har «roset» seg ut litt. Dette kan tyde på monteringsavvik.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater

Plateskjøter kan ikke utbedres uten demontering. Jevnlige kontroller av plateskjøter, og eventuelt forsøke å sette i skrue på yttersiden og tette denne kan vurderes for å hindre ytterligere skade i skjøt. Det er viktig å påse at plateskjøter har god tetting mot fukt. Jevnlige kontroll av overflater med tanke på manglende oppkant ved dør anbefales.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Rørføring for avløpsrør til vaskemaskin er ikke fuget. Tettesjiktene har nådd mer enn halvparten av forventet levetid (mer enn 10 år). Dette gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG 2 på grunn av alder og rørføring uten tilfredsstillende tetting.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Lokal utbedring rundt rørføring anbefales for bedre sikkerhet. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Oppsummering av sanitærutstyr

Glassveggen har ikke fagmessig utførelse på fugging mot gulv og vegg.
TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Fagmessig fuge bør etableres for et bedre visuelt grunnlag.

Oppsummering av ventilasjon

Det er sug i viften, men det er ikke etablert tilluft. Ventilering av rommet blir redusert.
TG 2 som følge av redusert ventilering.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft (f. eks spalte i dørterskel) for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Bygningsdeler med TG-IU

Taktekking

Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø.

Anbefalte tiltak

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

Utstyr på tak

Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av utstyr på tak anbefales når forholdene gjør det mulig.

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Flere vinduer har endret form/plassering ut fra fasadetegning. Det er innredet en kjellerstue, og vil si at det skal søkes bruksendring.

Det ble søkt om oppføring av tilbygg som tiltak uten ansvarsrett ved inngangsparti i 2015, men det ble kun oppført et overbygg og terrasse. Selve tiltaket ble det gitt tillatelse for, men tilbygget i seg selv ble ikke oppført. Det vil si at det er utført en fasadeendring som avviker fra utstedt byggetillatelse. Det foreligger ikke tegninger for tiltaket.

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

Det er lav takhøyde i kjeller. Rom for varig opphold (i dette tilfellet kjellerstuen) skal ha takhøyde på minimum 2,2 meter. Takhøyden ble målt til ca. 1,98 meter.

Vinduet i kjellerstuen tilfredsstiller ikke størrelse som rømningsvindu. Krav til rømningsvindu: Fri bredde minimum 50 cm. Fri høyde minimum 60 cm. Sum av fri høyde og fri bredde skal være minimum 150 cm.

Det samme vinduet tilfredsstiller ikke krav til dagslys i rommet. Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Pulverapparatet er eldre enn 10 år gammelt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.2.2024

Rapportdato
10.3.2024

Hjemmelshavere

Navn: Jon Olav Røros
Navn: Elisabeth Hansen

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Om bygningssakkyndig:
Uavhengig takstingeniør

Egne premisser:

Grunnet snø på terreng, takteking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner. Kryp kjeller har ikke adkomst og er ikke kontrollert.

Informasjon om boligen

Adresse: Johan Kviknes vei 3, 7374 Røros
Kommunenr: 5025 Gårdsnr: 133 Bruksnr: 279 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1961 - Tatt i bruk. Kilde: Matrikkel.
Bolitgtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført i én etasje over kjeller og krypkjeller. Grunnmur er oppført i betong. Det er støpt gulv på grunn i kjeller. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Etasjeskiller er et trebjelkelag, og det er stubbloftsbjelkelag over krypkjeller. Vinduer er med koblet glass, samt 2-lags og 2+1-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2009	Nytt bad. Skiftet vinduer på bad og soverom. Nye overflater i innvendig tak i flere rom. Skiftet utvendig vann- og avløpsrør. Skiftet innvendige vann- og avløpsrør med unntak av siste bit mellom innvendig og utvendig del.	Nei
2010	Diverse arbeider utført i regi av tidligere eier: Drenert rundt hele huset og montert grunnmursplast. Oppgradert el-anlegg. Skiftet flere vinduer i 1. etasje, samt 1 kjellervindu. Nytt kjøkken. Innredet kjellerstue.	Nei
2011	Etterisolering utvendig og ny kledning.	Nei
2013	Oppført garasje.	Nei
2015	Oppført terrasse og takoverbygg ved inngangsparti. Lagt ny takteking, renner, nedløp og beslag. Opplyst utført av Tømrer Geir Tamnes. Montert rullestolheis av Hjelpemiddelsentralen (blir fjernet ved salg av bolig).	Nei
2015	Byttet baderomsdør. Utført med egeninnsats.	Nei
2021	Garasje: Det ble lagt ny takteking, lagt gulv på loft og bygget utvendig trapp. Utført av Tømrer Geir Tamnes med hjelp av MM Bygg (fremlagt faktura).	Ja

2021	Deler av kaldloft er etterisolert. Utført med egeninnsats.	Nei
2022	Byttet 2 soveromsdører. Utført med egeninnsats.	Nei
2022	Det ble montert ny varmepumpe og flyttet utvendig stikk til pumpa, samt montert nytt stikk på terrasse. Utført av Østa Elektro. Det er fremlagt samsvarserklæring datert 16-11-2022.	Ja
2023	Det ble etablert et toalettrom i kjeller med nytt klosett og brukt servantskap. Utført med egeninnsats. Rørarbeid opplyst utført av rørlegger.	Nei

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 tilleggsmåling. 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://eiendomnorge.no/nyheter/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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	115	115	0	0	57
Garasje	81	0	81	0	6
Totalt m²	196	115	81	0	63

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	40	40	0	0	0
1. etasje	75	75	0	0	57
Totalt m²	115	115	0	0	57

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	40	25	15	Kjellerstue, toalett, gang.	Bod.
1. etasje	75	75	0	Stue, kjøkken, trapprom, bad, 3 soverom, gang, vindfang.	
Totalt m²	115	100	15		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	48	0	48	0	0
Loft	33	0	33	0	6
Totalt m²	81	0	81	0	6

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	34	33	1
Totalt m²	34	33	1

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	48	0	48		Garasje.
Loft	33	0	33		Uinnredet loftsrom.
Totalt m²	81	0	81		

Kommentar til arealberegning

Garasje: Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Lekehuset har ikke måleverdig areal.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er opplyst i tidligere prospekt om at det ble drenert og fuktsikret på nytt rundt hele huset i 2010.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av drenering

TG-2

Selv om dreneringen er oppgradert kan det fremdeles være noe fuktopptrekk fra grunnen. Ved kontroll på overflater i kjelleren ble det påvist litt saltutslag på gulv i boden. Det er ikke etablert fuktsikring under kjellergulvene, da dette ikke var vanlig ved byggeåret. Noe fuktopptrekk fra grunnen må derfor påregnes. Vegger og gulv er enten malt eller kledd, samt at deler av bod har en del lagrede gjenstander, og kontrollen blir derfor noe begrenset.

Hulltaking i utforet vegg i kjellerstue viser ingen indikasjon på vesentlig svikt i drenering, men det bemerkes at det blir målt stedvis forhøyede verdier på gulv og nedre del av veggoverflater. Det er noe synlig grunnmursplast over terreng, men denne mangler stedvis topplis. Stedvis er det ikke etablert grunnmursplast over terreng. Kryp kjeller har ikke adkomst og innvendige forhold er ikke vurdert her. Tomten er snødekt, og terrengforhold er ikke kontrollert. TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke registrert skader eller vesentlig tegn på svikt i drenering på synlige overflater. Grunnmursplast bør være etablert over terreng, og ha tilfredsstillende topplis for god fuktsikring mot grunnmur. Jevnlige kontroller anbefales på grunn av stedvis saltutslag. Bodene bør kontrolleres nærmere når rommet er tømt for gjenstander. Terrengforhold bør kontrolleres når tomten er snøfri.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Gulv på grunn, Grunnmur m/kjeller
Bygningen er etablert over halv kjeller og halv krypkjeller.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller	Betong
Grunnmur av betong som stedvis er kledd innvendig med pusset tresonitt.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
<p>Det er stedvise riss i synlig gulv på grunnen. Noe av gulvet er belagt med laminat og er derfor ikke synlig for kontroll. Deler av bod er ikke synlig på grunn av lagrede gjenstander. Det registreres noe avskallet betong på gulv i toalettrom. Grunnmursvegger er delvis kledd med pusset tresonitt, og det er registrert noen riss i synlige veggoverflater. Det er registrert noen mindre riss i grunnmur utvendig, men ikke av vesentlig grad. Grunnmur på gavl mot nord er snødekt og kontroll kan ikke foretas her. Påviste riss er ikke unormalt med tanke på alder.</p> <p>TG 2 på grunn av stedvise riss i grunnmur.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det vurderes ikke behov for utbedringstiltak slik grunnmuren fremstår i dag. Nærmere kontroll av snødekt grunnmur på gavlvegg anbefales når den er tilgjengelig.</p>	

6.3 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av krypkjeller	TG-2
<p>Det er etablert krypkjeller under ca. halvparten av bygningen. I grunnmuren registreres det noen luftehull. Det er ikke etablert tilkomst.</p> <p>TG 2 på grunn av at innvendig inspeksjon ikke er mulig.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.</p>	

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
<p>Kjelleren er delvis innredet. Gulv har laminat og malt betong. Vegger har malt mur, mens det er påførede vegger med plater i kjellerstue. I bod er det mekanisk avtrekk på vegg, men det registreres ikke synlig tilluft. Toalettrom og gang ventileres med ventil på vegg, mens kjellerstue kan kun ventileres med åpning av vindu.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
<p>Det vurderes foretatt enkelte malingsarbeider, det er lagt laminatgulv i gang. Kjellerstuen ble innredet i 2010.</p>	
Er det foretatt hulltaking i uttlekt vegg eller i eventuelt oppført tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei

Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
<p>Hulltaking og fuktmåling i påforet konstruksjon er foretatt i nedre del av vegg i kjellerstue. Ved fuktmåling i treverk i veggen, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader, på ca. 11%. Det blir stedvis målt forhøyede verdier på gulv og nedre del av veggoverflater. Hulltaking viser feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga. at denne hindrer uttørring.</p> <p>Selv om dreneringen er oppgradert kan det fremdeles være noe fuktopptrekk fra grunnen. Ved kontroll på overflater i kjelleren ble det påvist litt saltutslag på gulv i boden. Det er ikke etablert fuktsikring under kjellergulvene, da dette ikke var vanlig ved byggeåret. Noe fuktopptrekk fra grunnen må derfor påregnes. Kjellerstue kan kun ventileres ved åpning av vindu. Kontroll av bod er noe begrenset på grunn av lagrede gjenstander.</p> <p>TG 2 på grunn av påviste forhold.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Dampsperre ble tettet etter hulltaking av undertegnede. Det må etableres klaffventil e.l. på vegg i kjellerstue. Gulv og vegger i kjeller anbefales å holdes fritt eksponert for best mulig uttørring.</p>	

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
<p>Det er etablert et overbygd inngangsparti med terrasse. Terrassen er oppført i impregnert trevirke over stolper ført ned på betongfundament. Rekkverk er med stående bordkledning.</p> <p>Terrasse ved stue er oppført i impregnert trevirke over stolper som er ført ned på jernbanesvill på bakken. Rekkverk er med stående bordkledning.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Terrasse ved inngangsparti ble oppført i 2015. Terrasse ved stue ble oppført i 2010.</p>	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvik?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, plating**TG-2**

Rekkverk på terrasse ved inngangsparti tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. På befaringsdagen er det etablert rullestoheis. Når denne fjernes vil det være krav om rekkverk mot åpningen. Trapp ned til bakkeplan har ikke håndløper. Terrasse ved stue har stedvis slitt rekkverk på innsiden. Kantbjelke som er festet inn på vegg har skjevheter. Ved trapper bør det etableres håndløpere. Utover dette er terrassen snødekt, og kontrollen er begrenset.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for tiltak med tanke på rekkverkhøyde på terrasse ved inngangsparti. Ved fjerning av rullestoheis må det etableres rekkverk hvor denne har stått, samt at det må etableres rekkverkskledning på rekkverksbit ved trapp. Det bør etableres håndløper/rekkverk på trapp mot åpning til heis. Rekkverk på terrasse ved stue har behov for overflatebehandling, samt at det må etableres håndløper/rekkverk ved trapper. Kantbjelke på vegg bør rettes opp.

Ved et tilfelle hvor heis fjernes og at rekkverk ikke blir montert vil det bli TG 3 på grunn av dette. I så fall vil en utbedringskostnad anslås til under 10 000.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse

Malte vindu med koblet glass, 2-lags og 2+1-lags glass.
Malt terrassedør med 2+1-lags glass.
Hovedytterdør i malt utførelse med 2-lags glass.
Innvendig er det dører i malt, glatt utførelse.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Terrassedør fra 1993.
Vinduer og hovedytterdør i 1. etasje, samt vindu i kjellerstue ble byttet i 2009-2010.
Baderomsdør ble byttet i 2015.
2 soveromsdører ble byttet i 2022.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karm, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører**TG-2**

Vinduer med koblet glass er stedvis slitte, og det registreres slitasje i utvendig karm på vindu på stue. Det registreres litt brukslitasje på hovedytterdøren, men ingen skader. Dør til toalett i kjeller, 1 eldre soveromsdør og dør ned til kjeller tar i karm. Det er noe alderslitasje i innvendige dører i kjeller. Terrassedøren har ekstra tettepakning innvendig, og denne er blitt noe slitt mot terskel. Det er noen merker på innvendige karm som bør males over. Isolerglass i terrassedør har passert 30 år. Dette øker risikoen for punktering.

TG 2 på grunn av påviste forhold og alder på glass i terrassedør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes. De eldste vinduene kan vurderes skiftet fra et energioekonomisk synspunkt. Dører som tar i karm bør justeres. Jevnlig kontroll av glass i terrassedør anbefales på grunn av alder. Slitt pakning på terrassedør bør skiftes. En ny pakning mellom karm og dør bør i så fall etableres, og at den innvendige pakningen fjernes.

6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Vegger har trekonstruksjon med ukjent utførelse. Fasader er kledd med stående panel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Yttervegger ble etterisolert utvendig og fikk ny kledning i 2011.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-1
Med tiden bør det vurderes ny overflatebehandling av fasader.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging): Kaldloft

Type loft	Kaldloft
Det er kaldloft over boligen. Tilkomst via luke med stige i gang. Konstruksjonen er oppført med takstoler, og det er etablert lufterventiler i gavler, samt luftespalter ned mot raft. Over varme rom er det isolert med mineralull. Deler av loftet er blitt etterisolert, og det gjenstår noe arbeid med å ferdigstille dette.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
<p>Det er ikke etablert dampspærre mot loftet. Dette var ikke vanlig å bruke ved byggeåret. Det kan derfor være økt risiko for kondensering på loftet. I taktroen er det noen fukt skjolder ved gjennomføringer, men dette er av gammelt av, før den nye taktekingen ble lagt. Det er ikke registrert aktiv fukt eller skader på befaringsdagen. Den gamle isolasjonen er noe komprimert. Etterisoleringsarbeid på loftet er ikke ferdigstilt.</p> <p>TG 2 på grunn av påviste forhold.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Med dagens tilstand er det ikke vurdert et behov for å etablere dampspærre, men dette kan endre seg med endret bruk av boligen med annen oppvarming o.l. Etterisolering bør ferdigstilles.</p>	

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Renner og nedløp er utført i lakkert metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det ble lagt nye renner og nedløp i 2015.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
<p>Det registreres deformasjon mot bunnen av 2 nedløp som følge av frostspreng, samt noen små bulker på 1 nedløp.</p> <p>TG 2 på grunn av deformasjoner i nedløp.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det kan vurderes å skifte deformerte nedløp.</p>	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Konstruksjonen har lufting ved raft.	
Inspisert fra	Annet, Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
<p>Inspeksjonen er foretatt fra bakkenivå og inne på loft. Det mangler stedvis noe maling på forkantbord og gesimsbord.</p> <p>TG 2 på grunn av stedvis manglende overflatebehandling.</p>	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Gesimsbord og forkantbord har behov for overflatebehandling.

6.11 Taktekking

Type tekking	Pappshingel
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble lagt ny taktekking i 2015.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-IU
Ikke inspisert pga. snø.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.	

6.12 Utstyr på tak

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av utstyr på tak	TG-IU
Ikke inspisert pga. snø.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Inspeksjon og vurdering av utstyr på tak anbefales når forholdene gjør det mulig.	

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
<p>Kjellergulv er støpte. Etasjeskiller er av trebjelkelag, og det er stubbloftsbjelkelag over krypkjeller.</p> <p>Måling i kjeller: Det ble målt med laser i gang og kjellerstue. I gang er det påvist høydeavvik på ca. 22 mm, med enkelte merkbare ujevnheter. Deler av kjellerstue var ikke tilgjengelig for måling på grunn av møbler. Tilgjengelig del fremstod uten vesentlig avvik.</p> <p>1. etasje: Det ble målt med laser i stue, kjøkken og gang. Måling i stue viser totalt ca. 16 mm høydeavvik i rommet. I gang og kjøkken ble det ikke påvist vesentlig avvik.</p>	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
<p>Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på gulv mellom 15 og 30 mm, i tillegg til enkelte lokale skjevheter. Det er stedvis slitasje mellom skjøter på laminatgulv på stue, gang og vindfang.</p> <p>TG 2 på grunn av høydeavvik på gulv og stedvis slitasje i laminatgulv.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget må tiltak påregnes. Laminatgulv med slitasje bør med tiden utbedres.	

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl, Element
<p>Det vurderes at pipa opprinnelig er en eldre teglpipe. Øverste del av pipa er av leca. Dette kan bety at den er fornyet fra loft og opp over tak. Det ble registrert noen teglsteinsbiter blant isolasjonen på loftet.</p> <p>Det er pipehatt i stål. Sotluke er plassert i bod og er ikke tilgjengelig på befaringsdagen pga. lagrede gjenstander.</p>	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er vedovn på stue.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er innsisert 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-2
<p>Pipa er ikke innkledd, men har begrenset synlighet da noe av den er plassert mot krypkjeller (ikke tilkomst til krypkjeller). Sotluke er lite tilgjengelig på befaringsdagen på grunn av lagrede gjenstander.</p> <p>TG 2 er satt på grunn av begrenset synlighet av pipemur i kjeller/krypkjeller.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Ved en eventuell etablering av adkomst til krypkjeller bør pipa kontrolleres også i denne.</p>	

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
<p>Innredning med profilerte fronter og benkeplate med laminat. Benkeplaten har nedfelt oppvaskkum.</p> <p>Det registreres slitasje på flere skapfronter. Dette opplyses å være av rullestolbruk.</p> <p>TG 2 på grunn av påvist slitasje på fronter.</p>	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
<p>Slitte fronter bør skiftes.</p>	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
<p>Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen.</p>	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
<p>Flere vinduer har endret form/plassering ut fra fasadetegning. Det er innredet en kjellerstue, og vil si at det skal søkes bruksendring.</p> <p>Det ble søkt om oppføring av tilbygg som tiltak uten ansvarsrett ved inngangsparti i 2015, men det ble kun oppført et overbygg og terrasse. Selve tiltaket ble det gitt tillatelse for, men tilbygget i seg selv ble ikke oppført. Det vil si at det er utført en fasadeendring som avviker fra utstedt byggetillatelse. Det foreligger ikke tegninger for tiltaket.</p>	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble utstedt ferdigattest.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
<p>Det er lav takhøyde i kjeller. Rom for varig opphold (i dette tilfellet kjellerstuen) skal ha takhøyde på minimum 2,2 meter. Takhøyden ble målt til ca. 1,98 meter.</p> <p>Vinduet i kjellerstuen tilfredsstill ikke størrelse som rømningsvindu. Krav til rømningsvindu: Fri bredde minimum 50 cm. Fri høyde minimum 60 cm. Sum av fri høyde og fri bredde skal være minimum 150 cm.</p> <p>Det samme vinduet tilfredsstill ikke krav til dagslys i rommet. Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.</p>	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
<p>Det er montert røykvarsling.</p> <p>6 kg pulverapparat er etablert.</p>	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Pulverapparatet er eldre enn 10 år gammelt.	

6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Det er ikke etablert tilluft.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
<p>Toalettrom i kjeller med malt betonggulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Utstyrt med servant i innredning og klosett. Oppvarming med panelovn.</p> <p>Betonggulvet har enkelte overmalte avskallinger. Servantskapet har 1 dør med skade i hjørnet. Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. Det er ikke etablert tilluft til rommet.</p> <p>TG 2 på grunn av påviste forhold.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Gulvet fungerer med dagens tilstand. Tiltak kan vurderes om ønskelig. Dør på servantskap bør utbedres. Mekanisk avtrekk og tilluft (f. eks spalte i dørterksel) bør etableres for god ventilering.</p>	

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp av eldre dato.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-3
Det er ikke etablert rekkverk ut mot gang, men det bemerkes at dette kan være vanskelig med dagens utforming av trapp og gang. Det er stor avstand mellom trinn. Trappen er forholdsvis bratt, og det mangler håndløpere. Trappen er smalere enn 80 cm som er et krav iht. dagens forskrift. TG 3 på grunn av manglende rekkverk. TG 2 settes for resterende forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må etableres rekkverk og håndløper på begge sider for god personsikkerhet. Avstand mellom trinn bør forminskes. Det kan være behov for ekstra tiltak som omplassering av trapp og nedgang for å oppnå en tilfredsstillende trapp for boliger. Angitt kostnad er satt for etablering av rekkverk.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Innvendig og utvendig avløpsrør er av plast, men det er igjen støpejernsrør mellom innvendig og utvendig del, samt støpejernssluk med tilhørende rør. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Det er offentlig avløp.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det ble skiftet innvendig og utvendig avløpsrør i 2010. Rør mellom innvendig og utvendig del, samt støpejernssluk og tilhørende rør er ikke skiftet. Toalettrom ble etablert i 2023, og noen nye rør ble lagt opp her.	
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
<p>Det registreres noe rust i støpejernssluket. Anlegget er i hovedsak av nyere dato, men deler av anlegget har nådd en høy alder. Dette gjelder rør mellom innvendig og utvendig del, samt støpejernssluk med tilhørende rørdeler.</p> <p>TG 2 på grunn av alder og rust på støpejernsrør.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Resterende støpejernsanlegg anbefales skiftet.</p>	

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system, Jern
<p>Nyere rør i rør-anlegg og kobberrør innvendig. Eldre jernrør fra byggeår mellom innvendig og utvendig del, samt inn til bereder. Åpen rørfordeling (rør i rør) og stoppekran er plassert på toalettrom i kjeller.</p>	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
<p>Det ble skiftet vannrør innvendig og utvendig i 2010. Toalettrom ble etablert i 2023, og noen nye rør ble lagt opp her.</p>	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
<p>Rørfordeling er plassert i rom uten sluk og har ingen annen lekkasjesikring. Rommet er utført med muroverflater, men eventuelt lekkasjevann vil eventuelt kunne renne ut gjennom dør til gang. Innvendige og utvendige vannrør er i hovedsak skiftet, men siste del mellom innvendig og utvendig del, samt inn til bereder er fra byggeåret og har nådd en høy alder.</p> <p>TG 2 på grunn av alder på rør fra byggeår, samt ikke tilfredsstillende lekkasjesikring fra rørfordeling.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Resterende jernrør anbefales skiftet. Lekkasjestopper anbefales tilknyttet den åpne rørfordelingen.</p>	

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer, Skrusikringer
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i trapperom. Hovedtavle med skrusikringer er plassert i kjellergang.	
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Anlegget er blitt oppgradert periodevis. Fullt omfang er ikke kjent. Kjente arbeider: Noe oppgraderingsarbeid ved renovering av 1. etasje og innredning av kjellerstue i 2010. Utført i regi av tidligere eier. Dokumentasjon er ukjent. Nåværende eier har fått montert nytt utestikk og fått flyttet stikk til varmepumpe i 2022. Utført av Østa Elektro. Samsvarserklæring er datert 16-11-2022. Montert stikkontakt på bad for toalett med spyl-/tørkefunksjon. Utført av Østa Elektro. Samsvarserklæring er datert 04-01.2024. Det bemerkes at toalettet blir fjernet og erstattet med originalt toalett ved salg av boligen.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Flere utførte arbeider på anlegget mangler dokumentasjon. Arbeidene ble utført i regi av en tidligere eier. Det er derfor ukjent hvem som har utført arbeidene. Boligen har utover dette et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. TG 2 på grunn av manglende dokumentasjon på deler av anlegget.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pga. delvis manglende/ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Det er montert varmpumpe på stue.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Pumpa ble montert i 2022.	
Når var siste service på anlegget?	
Pumpa ble montert for mindre enn 2 år siden. Det har ikke vært service siden montering. Service anbefales annen hvert år.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-0

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjellerbod	
Fundament	
Plassert på oppstøpt fundament.	
Årstall	
1999	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. TG 2 på grunn av alder.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.24 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Boligen har naturlig ventilering med ventil på vegg i flere rom. Det er spalteventil i 1 vindu på stue. Stue og kjøkken har utover dette kun ventilering med åpning av vinduer.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Stue og kjøkken er i hovedsak ventilert med åpning av vinduer. 1 vindu i stue har spalteventil, men denne er tettet på befaringsdagen. Det vil uansett være begrenset ventilering av rom i forhold til størrelse og bruksbelastning selv om denne åpnes. Kjellerstue er kun ventilert med åpning av vindu. Det er mekanisk avtrekk i bod, og denne har en ulyd ved bruk. Boden har ikke tilluft. TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert i rom hvor dette mangler. Den mekaniske avtrekksviften bør utbedres med tanke på lyd, og det bør etableres tilluft mot gang.

6.25 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Takess i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet ble renoveret i 2009.

Klosettet er blitt byttet av hjelpemiddelsentralen, men det originale klosettet blir satt på plass igjen før salg.

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?

Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved 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?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Denne måles til ca. 15 mm. Rommet har flatt gulv med lokalt fall til sluk. Fall til sluk er tilfredsstillende, men ved en eventuell lekkasje på utstyr i rommet kan det være risiko for at noe vann kan gå mot dør. Ved flatt gulv utenfor sluk bør det være etablert oppkant på minimum 15 mm ved dør. Vindu er plassert i våtsone, og har karmer og listverk som ikke vil tåle belastningen av fritt vann. Det bemerkes at vinduet er beskyttet med en glassvegg. 3 plateskjøter i og ved dusjsone har «roset» seg ut litt. Dette kan tyde på monteringsavvik. TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater

Plateskjøter kan ikke utbedres uten demontering. Jevnlige kontroller av plateskjøter, og eventuelt forsøke å sette i skrue på yttersiden og tette denne kan vurderes for å hindre ytterligere skade i skjøt. Det er viktig å påse at plateskjøter har god tetting mot fukt. Jevnlig kontroll av overflater med tanke på manglende oppkant ved dør anbefales.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Belegg er ført under klemring.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer 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

Rørføring for avløpsrør til vaskemaskin er ikke fuget. Tettesjiktene har nådd mer enn halvparten av forventet levetid (mer enn 10 år). Dette gjør tettheten usikker i tiden som kommer. TG 2 på grunn av alder og rørføring uten tilfredsstillende tetting.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Lokal utbedring rundt rørføring anbefales for bedre sikkerhet. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert dusj med forheng og glassvegg, servant, klosett og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd susterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Glassveggen har ikke fagmessig utførelse på fuging mot gulv og vegg. TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Fagmessig fuge bør etableres for et bedre visuelt grunnlag.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har ikke tilluft.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det er sug i viften, men det er ikke etablert tilluft. Ventilering av rommet blir redusert. TG 2 som følge av redusert ventilering.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere tilluft (f. eks spalte i dørterskel) for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende trapperom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.26 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

Garasje er oppført i én etasje med loftsetasje. Bygningen er oppført på støpt plate på mark og grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og er teknet med pappshingel. Etasjeskillet er av trebjelkelag. Vinduer er med 2-lags isolerglass. Det er tilbygd en utvendig trapp for tilkomst til loft. Garasjen har leddport i metall med elektrisk portåpner.

6.27 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Johan Kviknes vei 3 7374 RØROS

Arealer

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1961

BRA: 115 m²

BRA-i: 115 m²

 **Supertakst**

GNR: 133 BNR: 279

Snorre Kolstad
Takst-Forum Trøndelag AS

sk@tft.no
48033863

Johan Kviknes vei 3
7374 Røros

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://eiendomnorge.no/nyheter/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.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	115	115	0	0	57
Garasje	81	0	81	0	6
Totalt m²	196	115	81	0	63

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	40	40	0	0	0
1. etasje	75	75	0	0	57
Totalt m²	115	115	0	0	57

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	40	25	15	Kjellerstue, toalett, gang.	Bod.
1. etasje	75	75	0	Stue, kjøkken, trapprom, bad, 3 soverom, gang, vindfang.	
Totalt m²	115	100	15		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	48	0	48	0	0
Loft	33	0	33	0	6
Totalt m²	81	0	81	0	6

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	34	33	1
Totalt m²	34	33	1

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	48	0	48		Garasje.
Loft	33	0	33		Uinnredet loftsrom.
Totalt m²	81	0	81		

Kommentar til arealberegning

Garasje: Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Lekehuset har ikke måleverdig areal.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	13240011		
Adresse	Johan Kviknes vei 3		
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?	2015	Hvor lenge har du bodd i boligen?	9år1mnd
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?	Fremtind	Polise/avtalenr.	19232531
Selger1fornavn	Jon Olav	Selger1etternavn	Røros
Selger2fornavn	Elisabeth	Selger2etternavn	Hansen

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

Hvis ja, beskrivelse

Lekkasje på returslange oppvaskmaskin på kjøkken. 29/12-21

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

Firma på Tynset, bestilt av forsikringselskap

Redegjør for hva som er gjort og når

Tørket opp, montert ny slange, lagt nytt kjøkkengolv.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

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

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Vannlekkasje på garasjetak.

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

Geir Tamnes og MM Bygg.

Redegjør for hva som er gjort og når

Rettet opp og la nytt tak garasje 2021, inkl. snøfangere. Bygde utvendig trapp og satte inn dør i 2. etg på garasje. 2015: bygde nytt inngangsparti med tak, skiftet samtidig tak på hovedhus.

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

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

Firmanavn

Ørsta elektro og hjelpemiddelsentralen. 2015: Bergstaden elektro

Redegjør for hva som er gjort og når

Montert div. stikkontakter ute (ved varmepumpe, inngangsparti, veranda) 2015 og 2022. 2015: la varmekabler under heis ved inngangsparti. Ca 2022: byttet termostat på varmekabler bad.

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

Nei Ja

Kommentar

Vet ikke, arbeid er utført av faglærte.

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

Kjøpt og montert ny varmepumpe i nov. 22

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

Nei Ja

Kommentar

Har 16 ampers strømuttak ved inngangsparti.

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

Nei Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

Montert wc og servant i kjeller, utført Rørros VVS i des. 23. Montert stikkontakter, men ikke påkoblet strøm der.
2022-23: Isolert og lagt gipsplater i deler av garasje. Isolert og lagt golv 2. etg. garasje, ikke fullført.

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

Nei Ja

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

Kommentar

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

Nei Ja

Tilleggskommentar

Utvendig heis og spyl/tørk klosett blir fjernet av hjelpemiddelsentralen. De setter tilbake ordinært wc. Rullestolrampe ved veranda blir fjernet.

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 oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

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

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

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

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

Ved oppgjørsoppgjør 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 tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Hansen, Elisabeth

Signert av

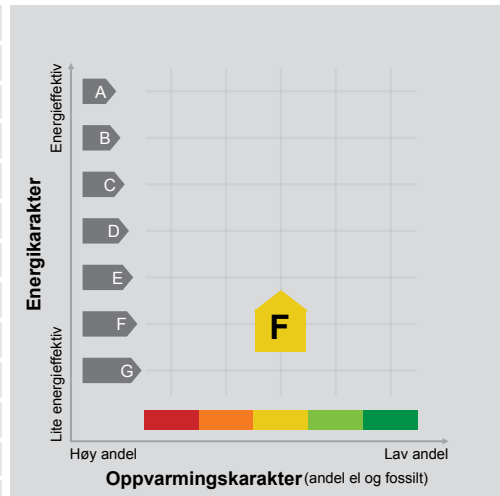
Rørøs, Jon Olav

Signert av



ENERGIATTEST

Adresse	Johan Kviknes vei 3
Postnummer	7374
Sted	RØROS
Kommunenavn	Røros
Gårdsnummer	133
Bruksnummer	279
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	184149990
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	73519dfd-18bc-4b16-98ac-f9cd0e3981ee
Dato	01.03.2024
Innmeldt av	SNORRE KOLSTAD



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér 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)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Bruk varmtvann fornuftig

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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	1961
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	115
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe 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 tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Johan Kviknes vei 3
Postnummer: 7374
Sted: RØROS
Kommune: Røros
Bolignummer: H0101
Dato: 01.03.2024 14:32:14
Energi merkenummer: 73519dfd-18bc-4b16-98ac-f9cd0e3981ee

Kommunennummer: 5025
Gårdsnummer: 133
Bruksnummer: 279
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 184149990

Brukertiltak

Tiltak 1: 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. Kjøle- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 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 kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 3: 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 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: 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 6: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: 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 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: 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 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 13: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

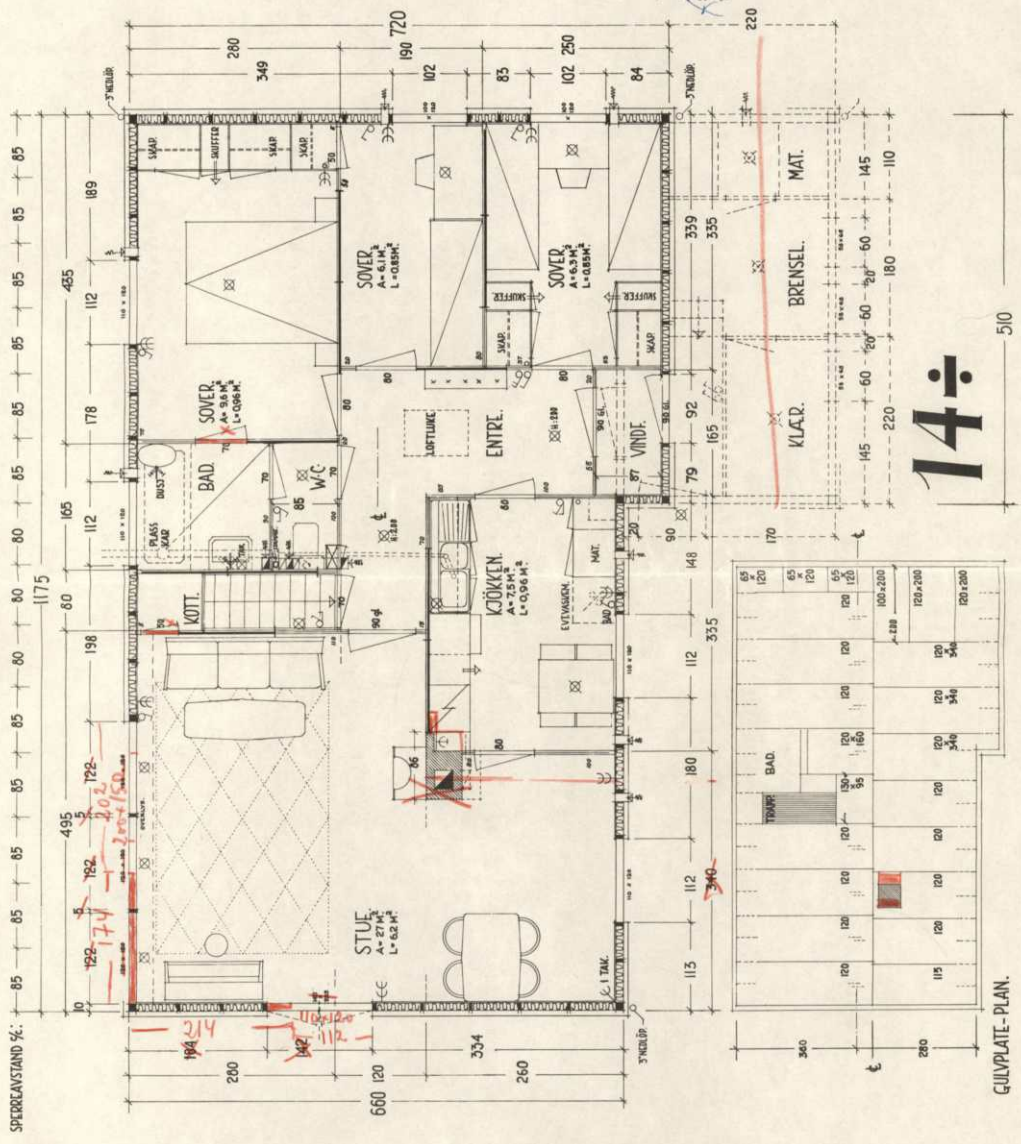
Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

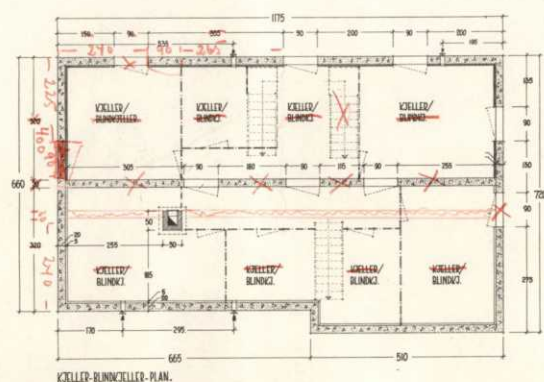
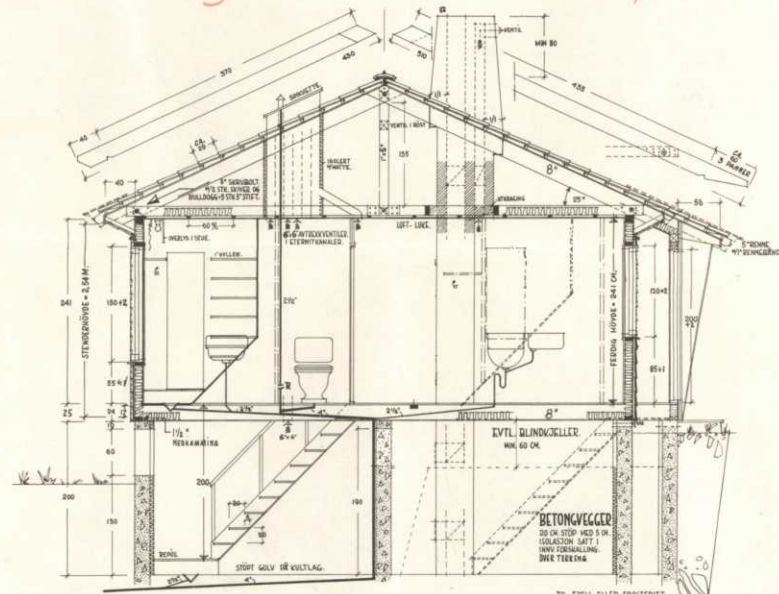
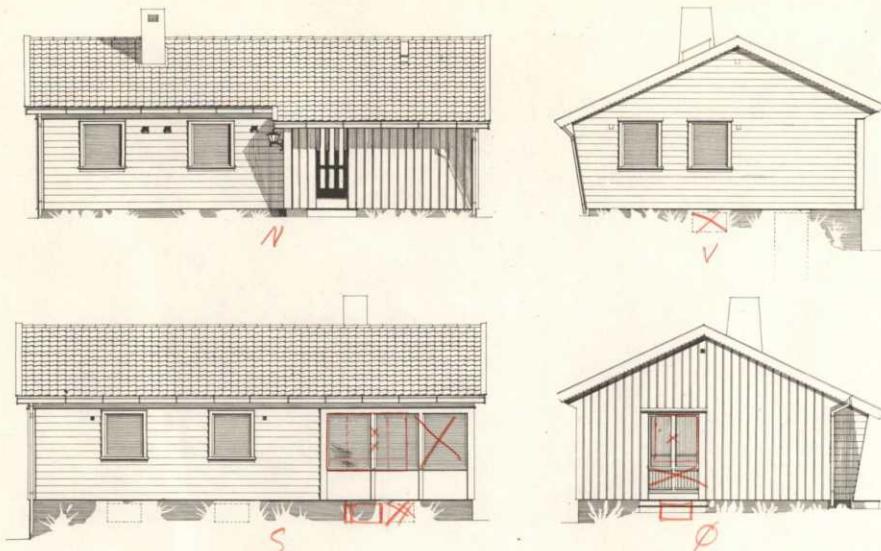
Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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.

SPERRAVSTAND 5%:

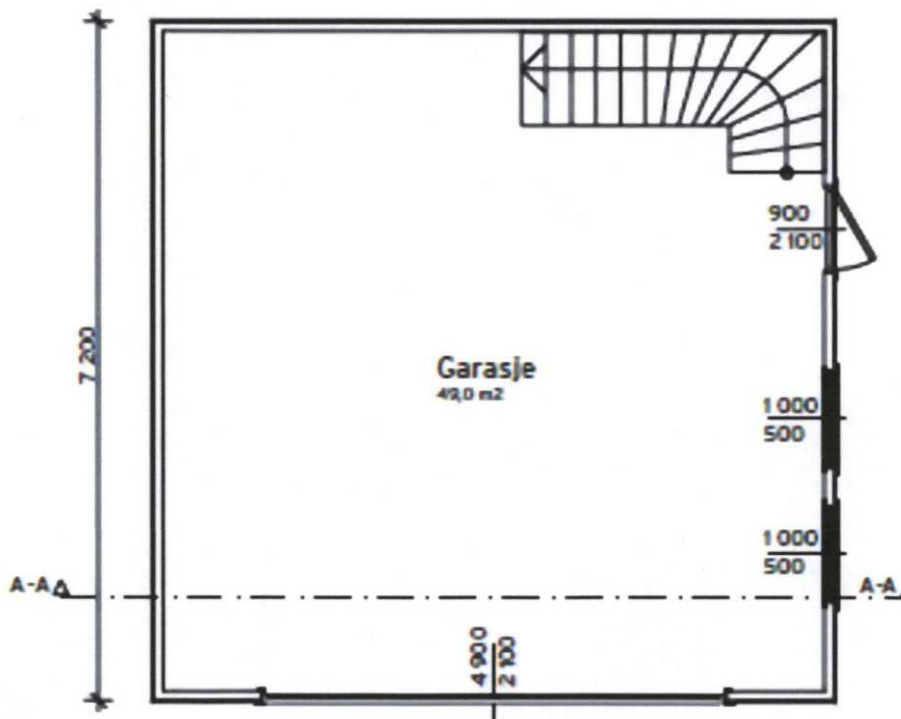


Geplannert von ...
 für Herrschaft III Helsingfors
 - utan förbehåll för banken
 Vårer till bygg av ...
 A nr. 100/60
 Söders abstraktteknisk för Trondolag
 Trondolag 13/1 1960
 2.44.

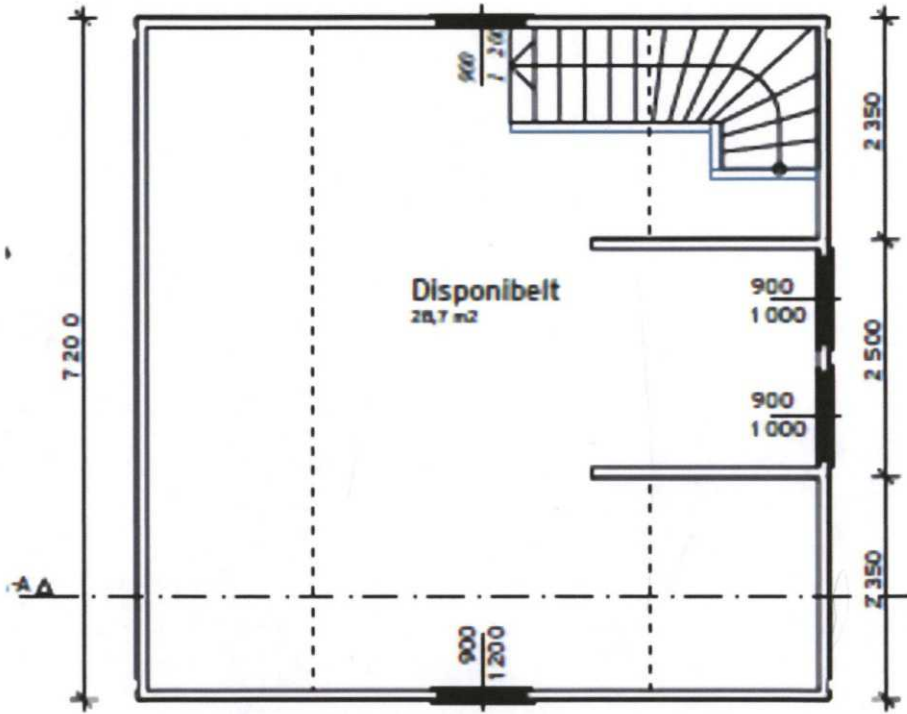


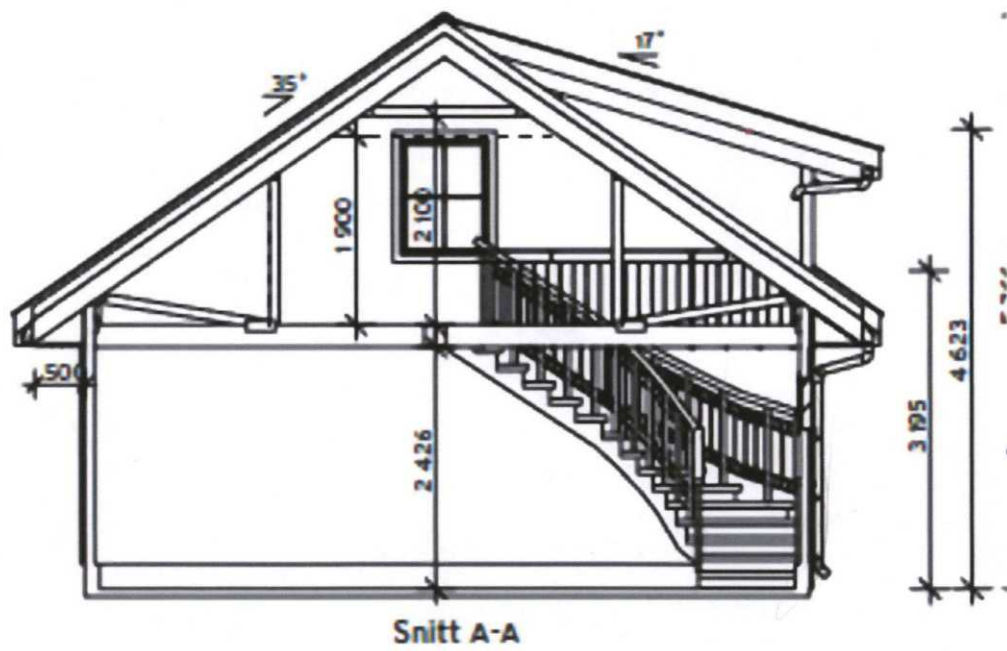
Geokjøperen lee. m.
 for lånsbehold til Funksjon
 - uten forpliktelse for banken
 Viser til brev av edag
 A. nr. 100/60
 Statens distrikthotelt for Trondelag
 Trondheim 13. 19 60
J. u.

E: vedlegg 1

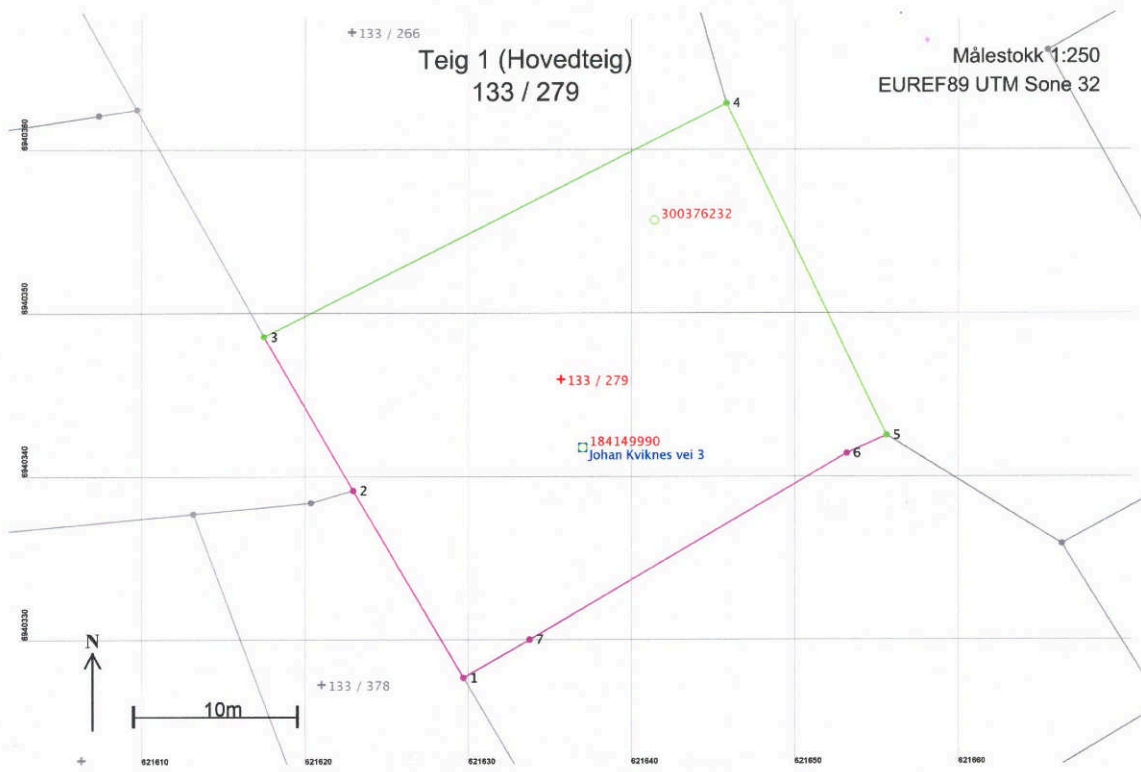


E: vedlegg 2





Snitt A-A



15.01.2018 13.11

Matrikkelbrev for 5025 - 133 / 279

Side 6 av 7



Røros kommune

Adresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS

Telefon: 72 41 94 00

Utskriftsdato: 20.02.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Røros kommune

Kommunenr.	5025	Gårdsnr.	133	Bruksnr.	279	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Johan Kviknes vei 3, 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 før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	9 254,27 kr
Eiendomsskatt	5 437,42 kr
Feiing	640,06 kr
Renovasjon	4 895,86 kr
Vann	5 431,32 kr
Sum	25 658,93 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt	1454600 0/00	4,00 kr	1/1	0 %	5 818,00 kr	484,83 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
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
Sum					27 116,56 kr	2 259,72 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: 20.02.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Røros kommune

Kommunenr.	5025	Gårdsnr.	133	Bruksnr.	279	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Johan Kviknes vei 3, 7374 RØROS								

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid

- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KD20080002
Navn	Kommunedelplan for Røros sentrum
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.06.2009
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5025/dokumenter/243/KD20080002_planbestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 715 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 under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 20210011

Navn Stormoen Nord

Status Planlegging igangsatt

Plantype Detaljregulering



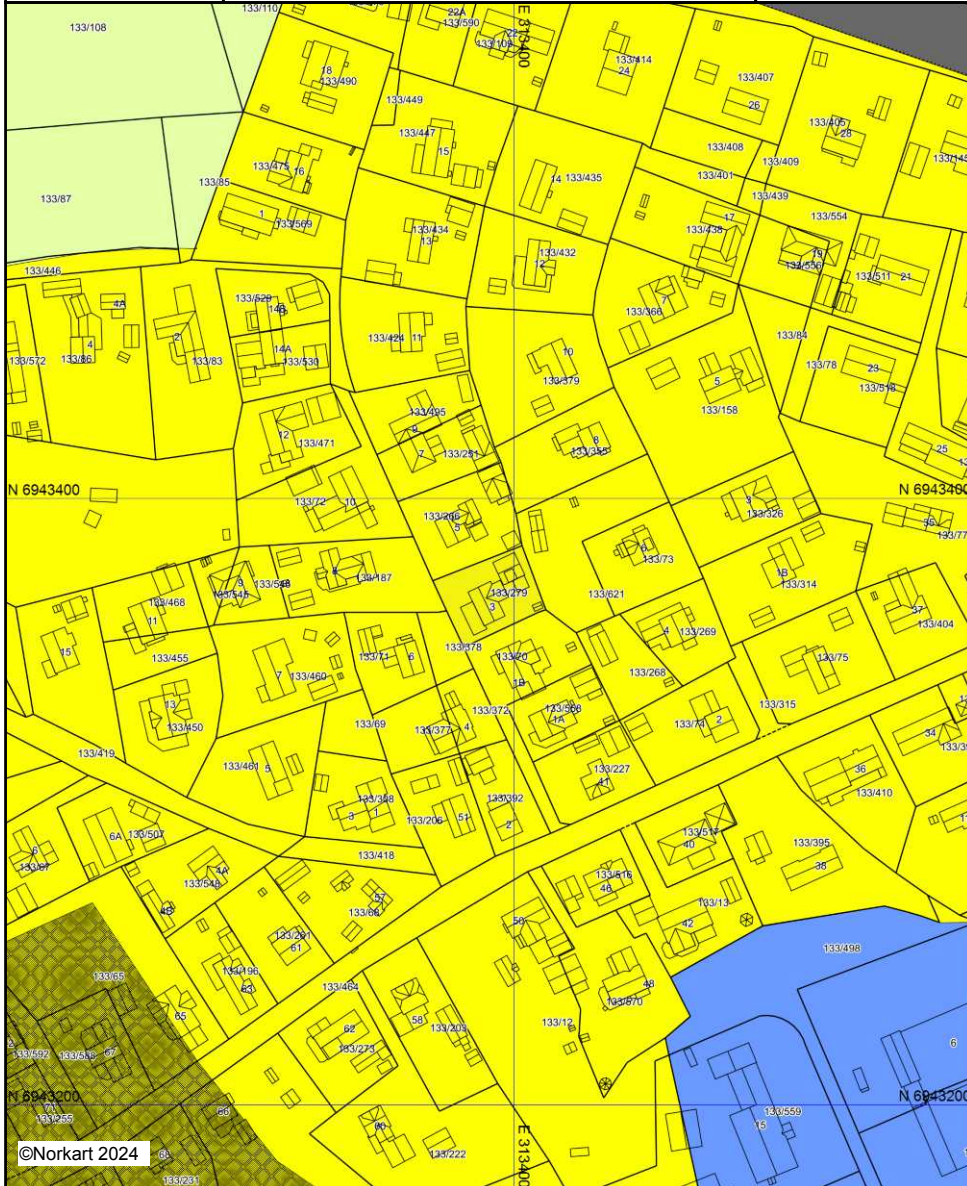
Røros kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 133/279
Adresse: Johan Kviknes vei 3
Dato: 20.02.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-33



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



Røros kommune

Grunnkart

Eiendom: 133/279
Adresse: Johan Kviknes vei 3
Dato: 20.02.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-33

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



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



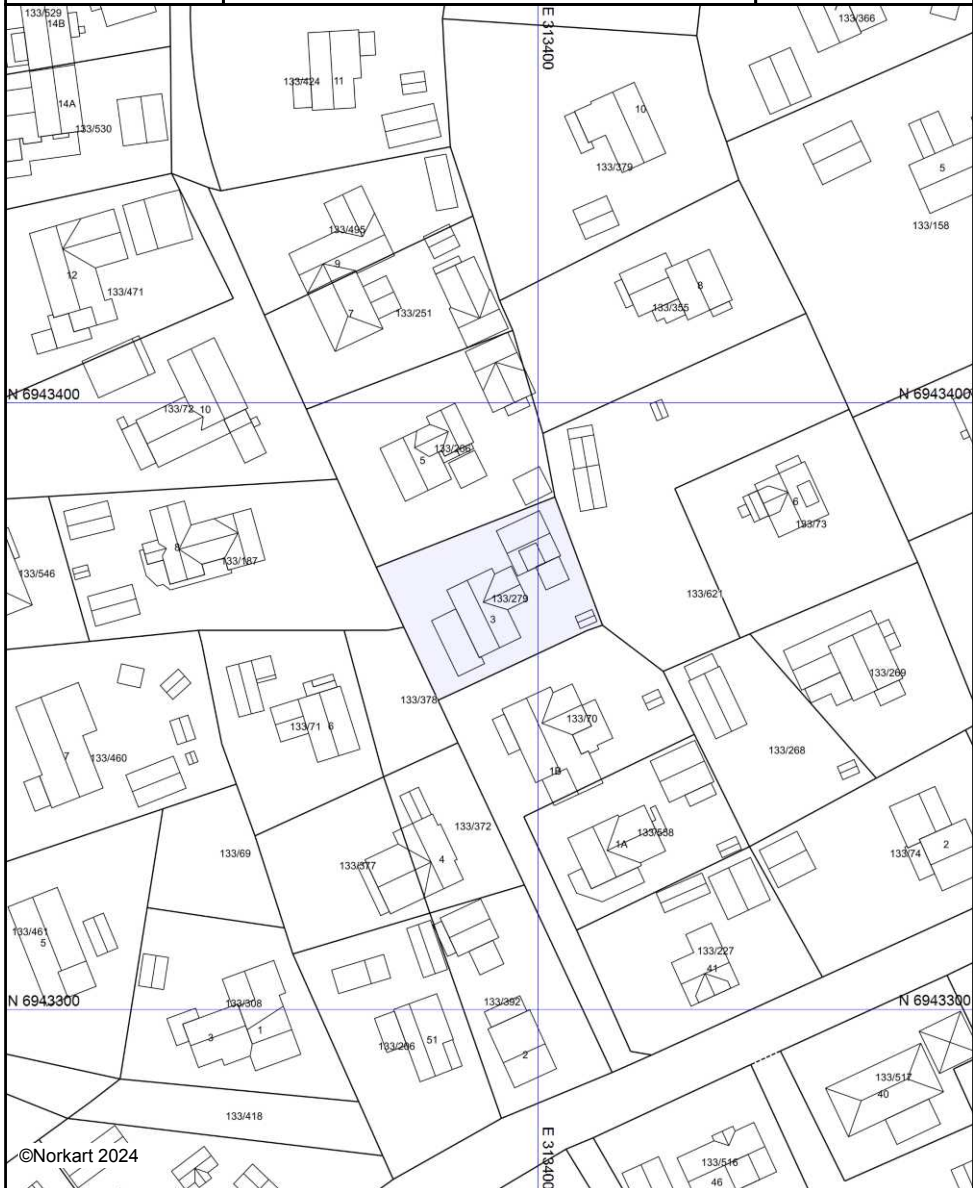
Røros kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 133/279
Adresse: Johan Kviknes vei 3
Dato: 20.02.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-33



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

Johan Kviknes vei 3

Nabolaget Stormoen/Øya/Hagan/Gjøssvika - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

✈ Røros lufthavn	11 min	🚶
🚌 Røros skole Linje 182, 541, 543	13 min	🚶
🚆 Røros stasjon Linje R60	13 min	🚶

Skoler

Røros skole (1-10 kl.) 527 elever, 35 klasser	13 min	🚶
Røros videregående skole 300 elever	12 min	🚶

Ladepunkt for el-bil

🚗 Røros lufthavn P1	12 min	🚶
🚗 Røros Lufthavn	12 min	🚶



Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

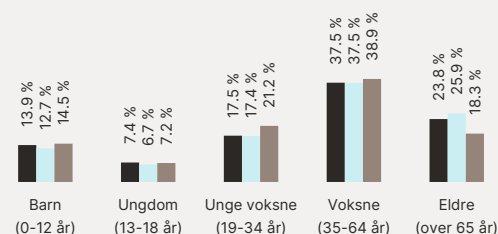


Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100



Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager


Kvitsanden barnehage (1-5 år) 92 barn	11 min	🚶
Øya barnehage (1-5 år) 40 barn	16 min	🚶
Ysterhagaen barnehage (1-5 år) 35 barn	26 min	🚶


Dagligvare


Kiwi Røros Søndagsåpent	14 min	🚶
Coop Mega Røros	14 min	🚶


Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Meglerhuset Nylander AS avd. Røros kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Sykkel



 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100



 Støynivået
Lite støynivå 92/100



 Trafikk
Lite trafikk 90/100

Sport

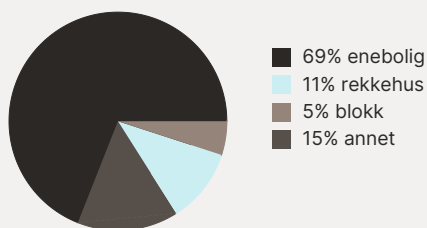
 Verket Røroppvekstsenter 7 min 
Aktivitetshall, turnhall 0.6 km

 Røroppvekstsenter grunnskole 9 min 
Ballspill 0.7 km



 Røros Gym 17 min 



 Aktiviteten Treningssenter 23 min 

Boligmasse

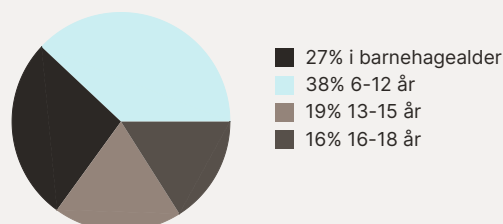


Varer/Tjenester

 Domus Røros Kjøpesenter 14 min 

 Vitusapotek Røros 18 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 48%

 Stormoen/Øya/Hagan/Gjøssvika
 Røros
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Meglerhuset Nylander AS avd. Røros kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



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 eiedom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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/avgrenskingskabel 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 NØKLER 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 hengelås, 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 **PLUS**

- 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.

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

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** 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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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. **PLUS**-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 **PLUS**.

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

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



Retts skal være rett. For alle.

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 meglere 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 meglere 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: 13240011

Adresse: Johan Kviknes vei 3, 7374 Røros

Betegnelse: Gnr. 133, Bnr. 279, 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 15.03.2024 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& NYLANDER
PARTNERS**

