

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: An-Magritt-veien 97, 7374 RØROS

Gnr./Bnr.: Gnr. 135, bnr. 749, i Røros kommune

Prisantydning: 4.850.000,-

Omkostninger: 135.240,-

Totalpris: 4.985.240,-

Kommunale avgifter: 11.038,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 2016

Rom/soverom: 4/3

BRA: 106 m²

BRA-i: 101 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Parkering på egen oppmerket plass nr. 97 med elbillader rett utenfor døren.

Tomt: 5184 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.571,-

Felleskostnader inkl.: Driftskostnader og elektroniske fellesavtaler.

Energimerke: Energiklasse: Gul B.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	20	46	48
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Planskisse	Kjerneinformasjon
54	102		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Fantastisk service og tilstedeværelse!»

«Ingen ting var overlatt til tilfeldighetene følte jeg - alt var gjennomtenkt!»

Huseier: Fredrik Lillemyr

«God kommunikasjon, raske og gode svar på spørsmål, veldig profesjonelt, men også hjertelig.»

«Vi var meget fornøyde med hele prosessen i forbindelse med salget, fra første befaring til nøkkeloverrekkelse til de nye eierne..»

Huseier: Trine Holmen

«Kommer til å benytte oss av Proaktiv ved salg»

Huseier: Lise Kjørsvik

«Jeg opplevde hele salgsprosessen som svært ryddig og positiv. Megler fremsto som kompetent, erfaren og godt forberedt. Han hadde gode innspill vedrørende salg av bolig, men kom også med gode og veloverveide råd i forbindelse med kjøp av ny bolig. Jeg er alt i alt svært fornøyd!»

Huseier: Silje Iren Sundsby Haugan

«Profesjonell håndtering og god kontakt»

Proaktiv har en god kundeoppfølging både under og etter salgsprosessen som var viktig for meg som ikke alltid kunne være tilstede under prosessen. Tore Resell og Proaktiv tok hånd om alt.

Huseier: Per Arne Five

«Velstrukturert og omsorgsfull.»

«Trygt å gi en komplisert prosess til en erfaren og proessjonell helper.»

Huseier: Peter Sohlberg

«Opplevs seriøs og engasjert. Strekte seg langt for å gi oss ett best mulig salg.»

Huseier: Erlend Reppe Gynnild

«God og konstruktiv dialog med megler, som ga solid oppfølging og kjappe tilbakemeldinger. I helhet, et seriøst samarbeid mellom megler og kunde. »

Huseier: Trond Hofstad

«Ryddig, trygg og topp nivå hele veien!»

«God kommunikasjon, ingen overraskelser med unntak av salgsprisen.»

Huseier: Tomas Manik

«Proaktiv fremstår som seriøse og grundige»

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



PROAKTIV TRONDHEIM

Beliggenhet

I 2015 flyttet vi inn i splitter nye lokaler på Solsiden. Kontoret ligger i toppetasjen av Bassengbakken 4. Solsiden er Trondheims svar på Aker brygge, med en bred mix av restauranter, shopping, konsertscener, hoteller og båtplasser. Dette er et område under sterk vekst og utvikling, med nye boliger, arbeidsplasser og butikker.

Trondheim Sentrum

Bassengbakken 4, Trondheim

Tlf.: +47 73 99 22 55

E-post:

trondheim.sentrum@proaktiv.no

Høyt motiverte meglere med lang fartstid og god lokalkunnskap er klare til å presentere din bolig på best mulig måte. Mål: Rett eiendom til rett kjøper.

Vi etablerte vår eiendomsmegler-virksomhet i Trondheim i 2001 og har siden den tid hatt gleden av å hjelpe tusenvis av kjøpere med å finne sin drømmebolig. Kjeden har vokst frem etter at grunnleggerne først var med å bygge Postbanken Eiendomsmegling, for deretter å bygge Aktiv Eiendomsmegling. Proaktiv Eiendomsmegling ble til fordi vi ønsket å lage en kjede som var fristilt fra bankstrategi og dermed hadde et rent fokus på den kvalitative delen av meglingen, som vi mener er den som skaper merverdi for kundene.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Trygt og effektivt salg til best mulig pris er vår ambisjon i hvert eneste boligsalg. Flinker mennesker med det beste materiellet, de beste metodene og den riktige motivasjonen, skaper alltid det beste resultatet for kundene. Vi har mange års erfaring i bransjen, og har gjennom disse årene opparbeidet oss



7374 Røros - An-Magritt-veien 97
1. Etasje

PLANSKISSE



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Pacta Eiendom AS



Egenerklæring

An-Magritt-veien 97, 7374 RØROS

03 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
An-Magritt-veien 97	An-Magritt-veien 97	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

21.oktober 2019

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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

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 kost

6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og drenering

Konstruksjonsprinsipp	Plate på mark
-Bygningen er oppført med støpt plate på mark, hvor gulvkonstruksjonen ligger over bakkenivå. Tradisjonell drenering langs grunnmur er derfor ikke relevant og er ikke vurdert. Håndtering av overflatevann er vurdert under terrengforhold.	

6.2 Grunnmur og fundament

TG-1

Type Fundament/grunnmur	Ringmur, Plate på mark
-Boligen er oppført over støpt plate på mark med omliggende ringmur av isolerte elementer.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
-Ifølge NGUs løsmassekart er det breelvavsetning i området. Byggegrunn er utover dette ikke kjent.	
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	Nei
Oppsummering	TG-1
-Det er ikke registrert unormale forhold.	

6.3 Terrengforhold

TG-1

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	Nei
Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	Nei
Oppsummering	TG-1
-Terrengt rundt bygget er med plen og asfalt. Takvann er lagt i rør under bakken. Det er ikke registrert forhold med behov for tiltak.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

TG-1

Type	Platting
-Det er etablert plattinger i impregneret trevirke ved inngangsparti, samt med adkomst fra stue og 1 av soveromm	

Oppsummering	TG-1
-Det er foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.	

6.7 Renner og nedløp

TG-2

Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	Ja
Observerte avvik: Frost og isbelastning i renner / nedløp	
Oppsummering	TG-2
-Det ble registrert deformasjon i bunn av 3 nedløpsrør som er et symptom på frostspreng på vinterstid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Nedløp/renner er ikke funksjonstestet av undertegnede. Nærmere undersøkelser anbefales, og ved utettheter bør utskiftinger foretas. Deler med deformasjon må utover dette skiftes for å lukke avvik. Frostspreng i nedløpsrør må sies å være normalt i Fjellregionen, og er erfaringsmessig registrert forholdsvis ofte. Eventuelle lekkasjer kan føre til skader på tiliggende konstruksjoner over tid. -Sameiet har overordnet ansvar for bygningsdelen.	

6.8 Skorstein over tak

TG-1

Inspisert fra:	På tak
-Skorstein over tak har heldekkende metallbeslag.	
Er det avskalling, løse fuger eller skader på skorsteinen over tak?	Nei
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	Nei
Oppsummering	TG-1
-Vurdering baseres kun på synlig tilstand, da pipa er tildekt av beslag.	

6.9 Takkonstruksjon og loft

<

6:12 Ildsted/Skorstein innvendig i boligenTG-1

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	Nei
Type pipe	Elementpipe
-Det er en isolert sotluke plassert i stue. Videre er det tilkoblet en vedovn.	
Er mer enn to sider av elementpipen innkledd?	Nei
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	Nei
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	Nei
Oppsummering	TG-1
-Det er ikke registrert unormale forhold.	

6:13 KjøkkenTG-1

Beskrivelse	
-Innredning med glatte fronter og benkeplate med laminat. Benkeplaten har nedfelt oppvaskkum i stål. Det er integrert kjøl-/fryseskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.	
Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	Nei
Oppsummering overflater og innredning	TG-1
-Det bemerkes fuktskjolder i bakplate, samt noe oppsprekking i sidefront på skap inne i oppvaskbenk, men det er ingen aktive lekkasjer eller større skader. Årsak til forholdet er utbedret, og har ikke videre behov for tiltak slik det fremstår i dag. -Det kan med fordel fuges mellom foringslist over overskap og himlingen, da fugen har sprukket noe. Forholdet er ikke vurdert som et avvik.	
Type avtrekk	Mekanisk
-Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen. Viften er tilknyttet det balanserte ventilasjonsanlegget.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering avtrekk	TG-1
-Vifta har normal funksjon.	

Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering sanitærutstyr	TG-1
-Det er ikke registrert unormale forhold.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Rommet har balansert avtrekk. Det er tilluft ved dørterskel.	
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei
Oppsummering ventilasjon	TG-1
-Det er ikke registrert unormale forhold.	

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt, men ikke mot bruksvannutsatt sone
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0
-Hull ble tatt fra soverom. Det ble ikke tatt hull mot dusjen ved opprinnelig befarng på grunn av lagrede gjenstander. Videre bemerkes det at det er dokumentert utførelse av tettesjiktet. Det er samtidig utført visuell kontroll og fuktsøk med fuktindikator på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Nei
Oppsummering dokumentasjon	TG-1
-Det foreligger ferdigattest for det søknadspliktige våtromsarbeidet. For søknadspliktige våtrom oppført etter 1. januar 2013 var det normalt krav om uavhengig kontroll, og dokumentasjonen for tettesjikt / membran vurderes derfor som tilfredsstillende.	

