



aktiv.

Mælan 76, 7374 RØROS

**Rekkehus med sentral og attraktiv beliggenhet på Mælan. Meget fin utsikt og gode solforhold. Garasje.**



Daglig Leder/Eiendomsmegler

**Tommy Nyrud**

**Mobil** 984 05 032  
**E-post** tommy.nyrud@aktiv.no

**Aktiv i Fjellregionen**  
Kjergata 3, 7361 Røros

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 890 000,-  
**Omkostn.:** Kr 73 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 963 600,-  
**Selger:** Inger Mona Stenseth

**Salgsobjekt:** Rekkehus  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1978  
**BRA-i/BRA Total** 110/133 kvm  
**Tomtstr.:** 179.8 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 135, bnr. 681  
**Oppdragsnr.:** 1705250008

## Rekkehus med sentral og attraktiv beliggenhet på Mælan. Meget fin utsikt og gode solforhold. Garasje.

Rekkehus med sentral og attraktiv beliggenhet på Mælan. Bor man på Mælan har man gangavstand til sentrum samtidig som fine turområder er i umiddelbar nærhet.

Ut fra stua har man tilgang på terrasse og plen med flott utsikt utover bl.a. Hyttelva og Småsetran. Gode solforhold har man også.

Rekkehuset har jevnt over en pen standard hvor blant annet hele 1. etasje ble oppusset i 2012 (inkl. bl.a. nytt bad og kjøkken).

Innhold:

BRA-i:

1. etasje:

Stue, soverom, kjøkken, gang, bad, vindfang og bod.

Loft:

Tre soverom, gang og bad/toalettrom.

BRA-e:

1. etasje: Bod.

Garasje i felles anlegg:

BRA-e:

Garasje.



## Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	22
Om eiendommen .....	26
Tilstandsrapport .....	40
Energiattest .....	72
Byggegodkjente tegninger .....	76
Ferdigattest .....	78
Info kommunale avgifter .....	79
Målebrev .....	80
Diverse kart .....	82
Nabolagsprofil .....	86
Forbrukerinformasjon .....	94
Budskjema .....	95





Pent bad oppusset i 2012.  
Badet har wc, dusjhjørne og servant med god skaplass.





Soverom i 1. etasje.



2. etasje inneholder:  
Gang, bad og tre soverom.











# Plantegning

1. etasje

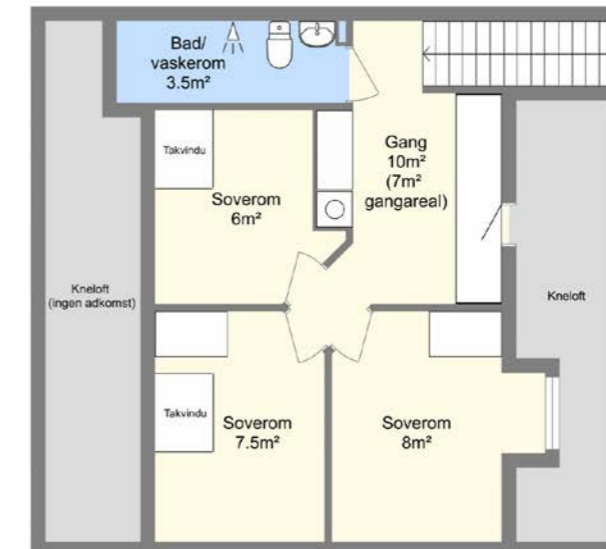
7374 Røros - Mælan 76  
1. Etasje




Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

2. etasje

7374 Røros - Mælan 76  
Loftsetasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



**Et hjem er mer verdt  
enn et hus, og et hus  
er mer enn bare vegger.**

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,  
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det  
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for  
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til  
SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 110 m<sup>2</sup>

BRA - e: 23 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 133 m<sup>2</sup>

BRA-i: 110 m<sup>2</sup>: Rekkehuset

BRA-e: 23 m<sup>2</sup> Utvendig bod ved inngangsparti på 5 kvm og garasje i felles garasjerekke på 18 kvm.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

179.8 m<sup>2</sup>

### Adkomst

Se kart på Finn.no

Det vil bli skiltet i forbindelse med fellesvisning.

### Bygningssakkyndig

Snorre Kolstad

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Rekkehus:

Rekkehus oppført i to etasjer. I hovedsak oppført over støpt plate på mark. Bodareal er oppført over piler og lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og er teknet med lakkerte stålplater. Etasjeskiller og gulvkonstruksjon i bod er av trebjelkelag. Vinduer er med 2-lags isolerglass.

Garasje i felles anlegg:

Garasjebygg oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Fasader er kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og er teknet med stålplater. Det er montert en vippeport i tre.

Iht. opplysninger fra takstmann.

### Sammendrag selgers egenerklæring

Selger påpeker bl.a. følgende i sin egenerklæring:

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Lekkasje fra bad 2.etg til soverom under dette.

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Rørleggerarbeid ifm totaloppussing av bad 1.etg. i 2012, rep. av WC loft og noen småjusteringer i oktober 2024.

Arbeid utført av Røros VVS AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Bad ble totaloppusset, alt revet ut og lagt på nytt.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt vannanlegg tilkoblet i 2016, inkl rør utenfra og inn. Dette i forbindelse med lekkasje som medførte at denne jobben ble utført på hele

husrekka.

Arbeid utført av Røros VVS AS.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det var utett pga ekstra takvindu som var satt inn i 2.etg. Dette ble fjernet og erstattet med tak i 2018.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: I etterkant av tilstandsrapport har Anticimex vært på befaring, og satt ut feller på mørkloftet for å sjekke om det er nylig aktivitet der.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det dukket opp noen i juli 2012, 10-15 stykk observert fram til oktober 2012, hvor Anticimex gikk over leiligheten. De observerte ingen, og ingen er heller sett etter den tid.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Elektrikerarbeid ifm oppussing 1.etg i 2012

Arbeid utført av Elektropunkt AS.

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

Svr: Ja

Beskrivelse Eltilsyn utført 2024.

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Legging av tak ifm fjerning av ekstra takvindu i 2018.

Arbeid utført av Johan Kjellmark AS

Se forøvrig komplett egenerklærings skjema vedlagt i salgsoppgaven.

### Innhold

Rekkehus:

BRA-i:

1. etasje:

Stue, soverom, kjøkken, gang, bad, vindfang og bod.

Loft:

Tre soverom, gang og bad/toalettrom.

BRA-e:

1. etasje: Bod.

Garasje i felles anlegg:

BRA-e:

Garasje.

### Standard

Følgende punkter har fått TG 3 i tilstandsrapporten fra takstmann:

- Utvendig bod.

Følgende punkter har fått TG 2 i tilstandsrapporten fra takstmann:

- Vinduer og dører: Innerdører generelt, samt vindu/ytterdør i bodareal.

- Yttervegger
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Renner og nedløp
- Utstyr på tak
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Ildsted/Skorstein
- Trapp
- Avløpsrør: Eldre rør (inntaksrør og rør til bad på loft)
- Vannledninger: Eldre rør (i hovedsak til bad på loft)
- Varmtvannsbereder
- Ventilasjon
- Våtrom: Bad, loft
- Våtrom: Bad, 1. etasje

Følgende punkter med TG-IU (ikke undersøkt):

- Drenering
- Grunnmur og fundament: Bodareal
- Balkong, terrasse, platting

Se komplett tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven.

Rekkehus

1. etasje:

Stue:

Laminat på gulv og malte plater på vegger. Malt panel i himling.

Elektrisk peis. Utgang til terrasse.

Soverom:

Laminat på gulv. Malte plater og malt glassfiberstrie på vegger. Malt panel i himling.

Kjøkken:

Laminat på gulv og malte plater på vegger.

Plexiglass på vegg bak vask og platetopp. Malt panel i himling.

Panelovn. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, stekovn, mikroovn, platetopp og kjøl/fryseskap.

Gang:

Laminat på gulv. Malt overflate og malt glassfiberstrie på vegger. Malt panel i himling. Panelovn. Trapp og oppbevaringsskap.

Bad:

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

Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, veggmontert wc, servant i innredning, mekanisk avtrekk og bereder.

Vindfang:

Flis på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Gulvvarme. Skyvedørsgarderobe.

Bod 1:

Laminat på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling.

Panelovn.

Bod 2:

Noe tregulv og delvis panelkledde vegger. Ellers uinnredet.

Loft

Soverom 1:

Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Garderobeskap.

Soverom 2:

Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i

himling.

Garderobeskap.

Soverom 3:

Tregulv. Malt overflate og malte plater på vegger.

Malt overflate i himling.

Gang:

Tregulv og malt tapet på vegger. Malt overflate og luke til kaldloft i himling.

Garderobeskap.

Bad:

Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling.

Gulvvarme. Utstyrt med åpen dusj, opplegg for vaskemaskin, wc, servant og naturlig avtrekk.

Garasje i felles anlegg:

Garasje:

Ubehandlet gulv. Plater og panel på vegger.

Uinnredet himling.

**Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

**Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

**TV/Internett/Bredbånd**

Fiber fra Ren Røros.

**Parkering**

I egen garasje i felles garasjerekke.

I tillegg felles oppstillingsplasser.

**Radonmåling**

Boligen har ingen utleiedel og er derfor ikke radonmålt.

**Energi**

**Oppvarming**

Elektrisk oppvarming.

**Info strømforbruk**

Målt energibruk 10 108 kWh pr. år (En beboer i boligen)

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.

**Energikarakter**

F

**Energifarge**

Rød

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 890 000

### Kommunale avgifter

Kr 21 053

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

Avgiftene fordeles på følgende:

Avløp kr 5.512,52,-

Eiendomsskatt kr 7.467,-

Renovasjon kr 3.961,40,-

Vann kr 4.111,84,-

Se vedlagt i salgsoppgaven for nærmere beskrivelse.

### Formuesverdi primær

Kr 686 575

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 2 746 299

### Formuesverdi sekundær år

2023

### Velforening

Det betales årlig kr 2.500 til Mælan vel. (Faktureres to x 1.250 kr). Utgiften går hovedsaklig til å dekke brøytekostnader/vedlikehold av felles internveier.

### Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 135, bruksnummer 681 i Røros kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5025/135/681:

13.09.1978 - Dokumentnr: 4203 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5025 Gnr:135 Bnr:449

01.01.2018 - Dokumentnr: 184958 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1640 Gnr:135 Bnr:681

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 07.03.1979.

### Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Internveiene på Mælan er privat, vedlikehold og brøyting betales via kontingenten til Mælan vel på kr 2.500,- pr år.

### Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i et område som iht. kommunedelplan for Røros sentrum er regulert for bl.a. konsentrert småhusbebyggelse.

Planen er tilgjengelig på kommunens nettsider.

### Adgang til utleie

Boligen har ingen egen utleiedel men kan fritt leies ut i sin helhet.

### Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

### Kommentar konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det er derfor boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må



forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av

selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger  
72 250 (Dokumentavgift)  
260 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

73 600 (Omkostninger totalt)  
84 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
87 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 963 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
2 974 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
2 977 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

offentlige avgifter/gebyrer.

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 73 600

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50.000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15.000,- oppgjørshonorar kr 5.900,- og visninger kr 3.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

### Ansvarlig megler

Tommy Nyrud  
Daglig Leder/Eiendomsmegler  
tommy.nyrud@aktiv.no  
Tlf: 984 05 032

### Salgsoppgavedato:

20.03.2025

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fjellregionen	
Oppdragsnr.	
1705250008	
Selger 1 navn	
Inger Mona Stenseth	
Gateadresse	
Mælan 76	
Poststed	Postnr
RØROS	7374
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2001
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	23
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If Skadeforsikring NUF
Polise/avtalnr.	2064317

### 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

Beskrivelse

Lekkasje fra bad 2.etg til soverom under dette.

Initialer selger: IMS

1

Document reference: 1705250008

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

Filer  
[Røros VVS oppussing 2012.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

Filer  
[Røros VVS ny vanntilkobling 2016.pdf](#)

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse

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

Nei  Ja

Beskrivelse

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

Filer

[Samsvarserklæring Elektropunkt 08.08.12.pdf](#)

[Samsvarserklæring Elektropunkt 22.09.23.pdf](#)

[Samsvarserklæring Elektropunkt 02.12.24.pdf](#)

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Filer  
[Eltilsynet - rapport etter kontroll 07.05.24.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

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

## Tilleggskommentar

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 forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremie og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1705250008

Document reference: 1705250008

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Inger Mona Stenseth	54d442da38d5102f063c4a4 fc8bdd5fff601e19	21.03.2025 12:36:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

# Mælan 76 7374 RØROS

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1979

BRA: 115 m<sup>2</sup>

BRA-i: 110 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering



## 1. Tilstandsgradene

TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; 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 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/28380>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG3

#### Øvrig: Utvendig bod

##### Oppsummering

-Det ble registrert råte i gulvet i boden. Kommer sannsynligvis av at gulvet er etablert direkte på bakken.

TG 3 som følge av dette.

##### Anbefalte tiltak

-Råteskaden bør utbedres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

### Bygningsdeler med TG2

#### Vinduer og dører: Innerdører generelt, samt vindu/ytterdør i bodareal

##### Oppsummering

-Rundt dørhåndtak på 2 innderdører i 1. etasje registreres slitasje utover normal slitasjegrad. Dette kan komme av dårlig tilstramming av håndtakene.  
-Bodvindu har isolerglass som er mer enn 30 år gammelt. Det er økt risiko for punktering.  
-Karmene på vinduet i boden har noe værsitasje.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

##### Anbefalte tiltak

-Slitasje rundt dørhåndtak anbefales utbedret.  
-Jevnlig kontroll av glass i bodvindu anbefales.  
-Påse jevnlig vedlikehold av karmene i vinduet.

#### Yttervegger

##### Oppsummering

-Kledningen er stedvis værslitt.  
-Det registreres begrenset/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.  
-Noe usikkert om musetetting er tilstrekkelig. Det ble gjort funn av muselort på kaldloft og kne loft, og det er ukjent hvordan musene har tatt seg dit. Det ble ikke funnet avvik ved stikkprøvekontroll oppunder kledning.

TG 2 på grunn av slitt kledning og begrenset lufting.

##### Anbefalte tiltak

-Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.  
-Det er ikke registrert behov for tiltak med tanke på dårlig lufting. Ved større utskiftinger bør dette etableres.

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

- Det ble påvist muselort i tilgjengelig kneloft. Det er også påvist noen skjolder i kneloftet, uten at disse er vurdert av betydning. Ingen aktiv fukt her.
- På kaldloftet er det begrenset mulighet for inspeksjon på grunn av lav høyde oppunder mønet. Kontrollen er derfor kun foretatt fra luken. Ved avtrekkskanal over bad på loftet er det påvist noe kondensering, samt muselort. Kondens kan komme av dårlig tetting ved gjennomføringen, eller for lite isolasjon på kanalen.
- Det registreres istapper fra gesimsen ved avtrekk fra kjøkken. Usikkert om dette kommer av fukt fra viften, eller om det kommer av varmelekkasjer fra loft i overgang mellom tak og vegg, eller lekkasje i tekking (ikke påvist tegn på lekkasjer fra innvendig side). Bør undersøkes nærmere.

TG 2 på grunn av påviste forhold. Det foreligger kneloft uten adkomst, og inspeksjon av dette er derfor ikke foretatt.

### Anbefalte tiltak

- Omfang og årsak til museaktivitet anbefales påvist, men det gjøres oppmerksom på at det var utført et tilsyn og tiltak av Pelias for noen år tilbake. Usikkert om det fremdeles er et problem. Eier er ikke kjent med at det ble utført tiltak i konstruksjonen for å unngå at mus kom tilbake. Nærmere undersøkelser anbefales.
- Det kan være hensiktsmessig med flere inspeksjonsluker for inspeksjon av kaldloft og kneloft. Dette er risikokonstruksjoner som kan være påkjent av fukt og/eller skadedyr.
- Årsak til istapper fra gesims ved kjøkkenvegg bør påvises, og tiltak eventuelt utføres. Nærmere undersøkelser anbefales.

## Renner og nedløp

### Oppsummering

- Eldre renner har stedvis rustflekker. Dette kan forkorte levetiden.
- Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

### Anbefalte tiltak

- Det kan være hensiktsmessig å skifte ut eldre takrenner med tiden, men de fungerer per i dag.
- Nedløp/renner er ikke funksjonstestet av undertegnede. Nærmere undersøkelser anbefales. Ved utettheter bør utskiftinger foretas. Deler med deformasjon må skiftes for å lukke avvik.

## Utstyr på tak

### Oppsummering

- Det er etablert takstige i stål.
- Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Ikke krav ved byggeåret.

TG 2 på grunn av manglende snøfanger.

### Anbefalte tiltak

- Snøfanger bør etableres for god personsikkerhet. Det opplyses at det foreligger snøfangere til fremsiden av taket. Disse ble montert, og deretter demontert igjen for noen år tilbake.

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

- Med bruk av nivelleringslaser (stikkprøver) ble det registrert lokalt avvik innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm. I gang på loft er det påvist et lokalt avvik på ca. 19 mm. Dette er fra trappen og ut mot midten av rommet.
- Med bruk av nivelleringslaser (stikkprøver) ble det registrert totale avvik mellom 15 og 30 mm. Avviket er påvist i stue i 1. etasje, og 1 soverom i loftsetasjen.
- Skjevhetene er ikke spesielt merkbare, utover det lokale avviket i gangen på loft.
- Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Det gjøres likevel oppmerksom på at det ble stedvis registrert knirk i gulv på loftet.

TG 2 på grunn av påviste forhold. Konstruksjon under bod er ikke inspisert på grunn av snø/plassmangel.

## Ildsted/Skorstein

### Anbefalte tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved eventuell legging av nye gulv bør opprettinger foretas.
- Det anbefales å tilgjengeliggjøre for inspeksjon under bodgulv.

### Oppsummering

- I skap på loft registreres et mindre riss i puss på muren. Risset vurderes ikke av vesentlig grad i dag, og tiltak er ikke nødvendig.
- Det lykkes ikke undertegnede å åpne sotluka for kontroll inne i denne. Usikkert om det er problemer med låsen, eller om luka sitter fast.
- Brennbar materiale på vegg er plassert mindre enn 30 cm fra luka. Kravet er 30 cm i alle retninger, så lenge det ikke er utført kompensierende tiltak som innlegging av sotlukestein.

TG 2 på grunn av avvik på sotluke.

### Anbefalte tiltak

- Nærmere undersøkelser i sotluke anbefales. Utbedring av låsfunksjon kan være nødvendig.
- Om det skal tilknyttes ildsted må det foretas tiltak i forbindelse med at sotluke er plassert for nære brennbar materiale. Dette kan være innlegging av sotlukestein.

## Trapp

### Oppsummering

- Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dagens forskrift stiller krav til håndløper på begge sider i trappeløp.
- Det er knirk i enkelte trinn.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

### Anbefalte tiltak

- Det anbefales å redusere åpninger i rekkverk slik at disse ikke overstiger 10 cm.
- Ekstra håndløper anbefales etablert for bedre sikkerhet. Dagens forskrift setter krav til håndløper på begge sider.
- Det kan vurderes å utbedre knirkelyder.

## Avløpsrør: Eldre rør (inntaksrør og rør til bad på loft)

### Oppsummering

- Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakuumentil er plassert i bad på loft. Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak. Vakuumentil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken.
- Eldre røranlegg i boligen opp til bad på loft har usikker restlevetid. Vurderes å ha nådd mer enn halvparten av forventet levetid.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

### Anbefalte tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom på loft vil det være naturlig med utskifting av rør.

### Oppsummering

- Eldre rør i boligen opp til bad på loft har usikker restlevetid. Vurderes å ha nådd mer enn halvparten av forventet levetid.

TG 2 på grunn av alder på disse rørene.

## Varmtvannsbereder

### Anbefalte tiltak

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

### Oppsummering

Bereider på ca. 120 liter plassert i skap på bad i 1. etasje. Det er sluk i rommet.

-Skapet berederen står i er ikke tilstrekkelig understøttet på midten. Skapbunnen bøyer seg derfor noe.

TG 2 som følge av dette.

### Anbefalte tiltak

-Det anbefales å etablere en justerbar fot under midten av skapbunnen.

## Ventilasjon

### Oppsummering

-Oppholdsrom i 1. etasje kan kun ventileres med åpning av vindu.

TG 2 som følge av dette.

### Anbefalte tiltak

-Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert i oppholdsrom som mangler ventilering utover åpning av vindu.

## Våtrom: Bad, loft

### Oppsummering av overflater

-Det er fall til sluk i deler av rommet. Innerste del ved vaskemaskin har flatt gulv mot sluket. Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør (under flis). Måles til ca. 18 mm, mot anbefalingen på 25 mm.

-Det registreres hulrom under flere fliser. De største flisene har risiko for å løsne (bom). I dag registreres ingen løse flis eller skader i fuger.

-Silikonfuge i overgang vegg/gulv innerst i rommet har stedvis mistet vedheft.

-1 flis ved dør har hakk i overflaten. Ikke nødvendig med tiltak, men det gjøres oppmerksom på dette.

-Det anbefales ikke dusjing i rommet uten å foreta tiltak på himlingen (skråtak). Overflaten er nære dusjhodet, og malte overflater som dette tåler normalt sett ikke belastning av fritt vann, samt at det er usikker tetthet rundt overgangen mellom vegg og himling bak taklist.

-Det gjøres oppmerksom på at det er elektriske installasjoner i våtsonen.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

### Anbefalte tiltak overflater

-Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovring, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

-Jevnlige kontroll av overflater anbefales med tanke på risiko for at flis kan løsne.

-Silikonfuge med dårlig vedheft bør utbedres.

-Det kan være hensiktsmessig å ikke dusje i rommet med dagens utstyr. Et dusjkabinett bør i så fall settes inn, om det er mulig å få plass til.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

-Membranen er smurt på toppen av sluket uten innfesting under klemring. Dette kan gi en økt risiko for lekkasjer om sluket skulle bli tett.

-Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter over gulvet. Tettheten er usikker.

-Membran og sluk har nådd mer enn halvparten av forventet brukstid.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

## Våtrom: Bad, 1. etasje

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

-Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning. Kan med fordel påføres ekstra tetting i overgang ved membran nede i sluket for bedre sikkerhet.

-Sørg for god tetting rundt rørføringer for bedre sikkerhet. Dette erstatter ikke membran/mansjetter.

-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt og sluk skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

-Et dusjkabinett bør settes inn, om det er mulig å få plass til, for å spare overflater og tettesjikt for fritt vann.

-Det kan være hensiktsmessig å planlegge en oppgradering på grunn av alder på tettesjikt.

### Oppsummering av ventilasjon

-Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

-Tilluftsspalten ved dørterskel vurderes ikke tilstrekkelig.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

-Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og bedre tilluftsløsning for optimal ventilering.

### Oppsummering av overflater

-Fall mot sluk er tilfredsstillende, men det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør (under flis) og topp slukrist. Måles til ca. 12 mm, mot anbefalingen på 25 mm.

-Det er enkelte synlige skruer i plater. Dette gir ikke et godt visuelt inntrykk.

### Anbefalte tiltak overflater

-Ikke behov for tiltak med tanke på at høydeforskjellen mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør ikke er tilfredsstillende. Vann vurderes å gå mot sluket.

-Det kan ses på muligheten for å utbedre synlige skruer om ønskelig.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

-Det er ikke lagt silikonfugemasse mellom bunnlist og platekant iht. krav i våtsoner. Våtsonen i dusjen strekker seg ut 1 meter sideveis fra dusjdørene.

-Det foreligger usikkerhet rundt utførelsen mellom fliser og våtromsplater ved dusjsonen. Vann kan transporteres i limlaget bak flis, og det foreligger ingen dokumentasjon på eventuelt godkjent løsning.

Konstruksjonen bak har risiko for å trekke vann fra dusjing. Våtsonen i dusjen strekker seg ut 1 meter sideveis fra dusjdørene.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

-Det bør legges silikonfuge i overgang våtromsplate/bunnlist iht. krav i våtsoner. Det registreres noe flisfugemasse i bunnlist som bør fjernes i forbindelse med eventuell etablering av silikon.

-Med tanke på nevnte forhold i overgang flis/våtromsplater kan det være hensiktsmessig å benytte et dusjkabinett i rommet. Jevnlige kontroll av overflater anbefales.

## Bygningsdeler med TG-IU

## Drenering

### Oppsummering

-Tomten er snødekt og terrengforhold er derfor ikke kontrollert.

### Anbefalte tiltak

-Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.



## Grunnmur og fundament: Bodareal

### Oppsummering

-Det er vanskelig å kontrollere pilarene på grunn av snø/plassmangel.

### Anbefalte tiltak

-Nærmere undersøkelser anbefales.

## Balkong, terrasse, platting

### Oppsummering

-Det er etablert en terrasseplatting utenfor stue. Denne er snødekt og ikke vurdert.

## Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

#### Bolig:

-Vedboden er oppført etter byggeår, men foreligger ikke på tegning. Fasader fremstår utover dette som på tegninger.

-Det vurderes endringer i romløsning, men rombenevnelser er ikke påført på tegninger. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

#### Garasje:

Tegninger er ikke fremlagt i kommunalpakken. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

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

-2 av soverommene har takvindu som alternativ rømningsvei. Takvinduer er normalt sett ikke tilfredsstillende som rømningsvei.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
13.3.2025

Rapportdato  
19.3.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Inger Mona Stenseth

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Snorre 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 og terrasse ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

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

### Informasjon om boligen

Adresse: Mælan 76, 7374 Røros

Kommunenr: 5025

Gårdsnr: 135

Bruksnr: 681

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1979 - Ferdigattest datert 1979

Boligtype: Rekkehus

#### Generell beskrivelse av boligen:

Rekkehus oppført i to etasjer. I hovedsak oppført over støpt plate på mark. Bodareal er oppført over pilarer og lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og er teknet med lakkerte stålplater. Etasjeskiller og gulvkonstruksjon i bod er av trebjelkelag. Vinduer er med 2-lags isolerglass.

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1990-tallet	Badet i loftsetasjen ble oppgradert.	Nei
2005	Det ble skiftet takvindu i loftsetasjen. Taktekkingen ble skiftet. Arbeidene ble utført av Tømmermester Arnfinn Sorken	Ja
2009	Alle vinduer, samt balkongdør i 1. etasje ble skiftet, med unntak av bodvinduet.	Nei
2012	Bad og kjøkken i 1. etasje ble renoveret. Rørleggerarbeid i forbindelse med renovering av bad og kjøkken ble utført av Røros VVS AS. Kun fremlagt dokumentasjon for rørleggerarbeid og elektrikerarbeid.	Ja
2012	Elektrikerarbeid i forbindelse med oppgradering av stue, kjøkken og bad. (Ikke spesifisert nærmere). Fremlagt bilder av varmekabler på bad. Utført av Elektropunkt AS. Samsvarserklæring er datert 08-08-2012.	Ja
2012	Elektrisk peis ble etablert i forbindelse med oppussing.	Nei

2016	Vanninntaket (utvendig vannrør) ble skiftet. Utført av Røros VVS AS.	Ja
2018	Fjernet takvindu på bad i loftsetasje. Utført arbeider på tekking og takkonstruksjon i forbindelse med dette. Utført av Johan Kjellmark AS.	Ja
2023	Byttet termostat på bad i 1. etasje. Utført av Elektropunkt AS. Samsvarserklæring er datert 22-09-2023.	Ja
2024	-Gjennomgang av løse stikk og deksler. Utskifting av 1 ujordet stikkontakt bak seng i loftsetasje, og festet kabel enkelte steder. Skiftet ut kabel på 1 soverom, og skiftet 1 stikkontakt i samme rom. Skiftet 1 ujordet stikkontakt til elektrisk ovn i stue. Målt spenning og strømtrekk på termostat til bad i loftsetasje. Avdekket og utbedret feil på bad i loftsetasje. Skiftet bryterpanel i avtrekksvifte på kjøkken. Skiftet pære i avtrekksvifte på kjøkken. Utført av Elektropunkt AS. Samsvarserklæring er datert 02-12-2024.	Ja

## 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 byggt teknisk 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)
Rekkehus	115	110	5	0	0
Andel av garasje i felles anlegg	18	0	18	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>133</b>	<b>110</b>	<b>23</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Bygning: Rekkehus

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	83	78	5	0	0
Loft	32	32	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>115</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	84	83	1
Loft	35	32	3
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>119</b>	<b>115</b>	<b>4</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	83	71	12	BRA-i: Soverom, stue, kjøkken, bad, gang, vindfang.	BRA-i: Bod. BRA-e: Bod.
Loft	32	32	0	BRA-i: 3 soverom, gang, bad.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>115</b>	<b>103</b>	<b>12</b>		

### Bygning: Andel av garasje i felles anlegg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	18	0	18	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>18</b>	<b>0</b>	<b>18</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	18	0	18		BRA-e: Garasje.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>18</b>	<b>0</b>	<b>18</b>		

## Kommentar til arealberegning

### Rekkehus:

- Terrasse er snødekt og derfor ikke mulig å måle ved befaringen.
- Rombeskrivelse defineres etter bruken på befaringstidspunktet.
- Deler av arealet i utvendig bod og loft er ikke målbar pga. skråhimling/lav takhøyde. Ikke målbar areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbar bruksareal som gir GUA (Gulvareal). Kneloft har ikke gulvareal.

### Garasje:

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Åpen fundamentering/pilarer, Støpt plate på mark
Boligen er oppført over støpt plate på mark, med unntak av bodarealet. Innvendig bod er oppført over pilarer. Utvendig bod er plassert på fundamenter av lettklinkerblokker.	
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
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-IU</b>
-Tomten er snødekt og terrengforhold er derfor ikke kontrollert.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
-Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.	

### 6.2 Grunnmur og fundament: Hoveddel

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Boligen er oppført over støpt plate på mark, med unntak av bodarealet.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Ifølge NGUs løsmassekart er det elve- og bekkeavsetning i området. Byggegrunn er utover dette ikke kjent.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-1</b>

### 6.3 Grunnmur og fundament: Bodareal

Type Fundament/Grunnmur	Søyler/pilarer (åpen fundamentering)
Innvendig bod er oppført over pilarer. Utvendig bod er plassert på fundamenter av lettklinkerblokker.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

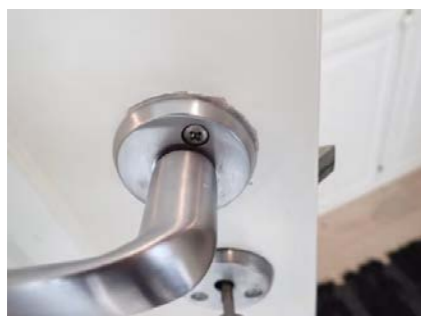
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-IU</b>
-Det er vanskelig å kontrollere pilarene på grunn av snø/plassmangel.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
-Nærmere undersøkelser anbefales.	

## 6.4 Balkong, terrasse, platting



Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-IU</b>
-Det er etablert en terrasseplatting utenfor stue. Denne er snødekt og ikke vurdert.	

## 6.5 Vinduer og dører: Innerdører generelt, samt vindu/ytterdør i bodareal



<b>Beskrivelse</b>	
-Malt vindu 2-lags glass i bod. -Malt tredør til utvendig bod. -Innvendig er det malte fyllingsdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Bodvinduet er fra byggeår. -Innerdører er skiftet etter byggeår.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
-Rundt dørhåndtak på 2 innderdører i 1. etasje registreres slitasje utover normal slitasjegrad. Dette kan komme av dårlig tilstramming av håndtakene. -Bodvindu har isolerglass som er mer enn 30 år gammelt. Det er økt risiko for punktering. -Karmene på vinduet i boden har noe værslitasje.	
TG 2 på grunn av påviste forhold.	

<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>
-Slitasje rundt dørhåndtak anbefales utbedret. -Jevnlign kontroll av glass i bodvindu anbefales. -Påse jevnlig vedlikehold av karmene i vinduet.

## 6.6 Vinduer og dører: Nyere vindu og ytterdører

<b>Beskrivelse</b>	
-Malte vindu med 2-lags glass. Loftsetasjen har 2 takvindu med 2-lags glass. -Malt balkongdør med 2-lags glass. -Malt hovedytterdør med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Det registreres vindu fra 1999 i 1 soverom på loft. -Takvinduene er fra 2005 ifølge eier. -Alle vindu i 1. etasje med unntak av vindu i bod er fra 2009. -Balkongdøren er datert 2007. -Nyere hovedytterdør. Ukjent alder på glass.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>
-Takvinduene har noe avskalling i innvendige karmen som kan komme av kondensering. Ikke av vesentlig grad per i dag, men det gjøres oppmerksom på dette. Kan være hensiktsmessig med litt filking. -Vinduer og balkongdør har noe solslitasje i utvendige karmen. Normalt vedlikehold anbefales.	

## 6.7 Yttervegger



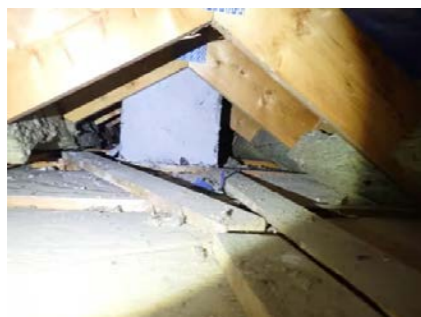
Type fasade	Liggende kledning
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk. Fasader har liggende kledning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-2</b>
<p>-Kledningen er stedvis værslitt.</p> <p>-Det registreres begrenset/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.</p> <p>-Noe usikkert om musetetting er tilstrekkelig. Det ble gjort funn av muselort på kaldloft og kneloft, og det er ukjent hvordan musene har tatt seg dit. Det ble ikke funnet avvik ved stikkprøvekontroll oppunder kledning.</p> <p>TG 2 på grunn av slitt kledning og begrenset lufting.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>-Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.</p> <p>-Det er ikke registrert behov for tiltak med tanke på dårlig lufting. Ved større utskiftinger bør dette etableres.</p>	

## 6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Muselort i kneloft



Oversiktsbilde møneloft



Type loft	Delvis innredet / kaldloft
<p>Over flate himlinger er det kaldloft. Luke for adkomst i gang, men det er lite plass for inspeksjon av hele loftet.</p> <p>Det er etablert kneloft ut mot yttervegger på loftet. Kun 1 av kneloftene har adkomst (via luke i vegg i skap i gang).</p> <p>Konstruksjonen er oppført av takstoler, og er isolert over varme rom med mineralull. Det er luftespalter ned mot raft, samt oppunder tekking.</p>	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	<b>TG-2</b>
<p>-Det ble påvist muselort i tilgjengelig kneloft. Det er også påvist noen skjolder i kneloftet, uten at disse er vurdert av betydning. Ingen aktiv fukt her.</p> <p>-På kaldloftet er det begrenset mulighet for inspeksjon på grunn av lav høyde oppunder mønet. Kontrollen er derfor kun foretatt fra luken. Ved avtrekkskanal over bad på loftet er det påvist noe kondensering, samt muselort. Kondens kan komme av dårlig tetting ved gjennomføringen, eller for lite isolasjon på kanalen.</p> <p>-Det registreres istapper fra gesimsen ved avtrekk fra kjøkken. Usikkert om dette kommer av fukt fra viften, eller om det kommer av varmelekkasjer fra loft i overgang mellom tak og vegg, eller lekkasje i tekking (ikke påvist tegn på lekkasjer fra innvendig side). Bør undersøkes nærmere.</p> <p>TG 2 på grunn av påviste forhold. Det foreligger kneloft uten adkomst, og inspeksjon av dette er derfor ikke foretatt.</p>	



Istapper fra gesims

<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>
<p>-Omfang og årsak til museaktivitet anbefales påvist, men det gjøres oppmerksom på at det var utført et tilsyn og tiltak av Pelias for noen år tilbake. Usikkert om det fremdeles er et problem. Eier er ikke kjent med at det ble utført tiltak i konstruksjonen for å unngå at mus kom tilbake. Nærmere undersøkelser anbefales.</p> <p>-Det kan være hensiktsmessig med flere inspeksjonsluker for inspeksjon av kaldloft og kneloft. Dette er risikokonstruksjoner som kan være påkjent av fukt og/eller skadedyr.</p> <p>-Årsak til istapper fra gesims ved kjøkkenvegg bør påvises, og tiltak eventuelt utføres. Nærmere undersøkelser anbefales.</p>

## 6.9 Renner og nedløp



Type	Metall
Renner og nedløp er utført i lakkert metall fra 2005, samt galvanisert metall av eldre dato.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Renner og nedløp i lakkert utførelse er fra 2005. Utover dette er det galvaniserte renner og nedløp av eldre dato.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-2</b>
<p>-Eldre renner har stedvis rustflekker. Dette kan forkorte levetiden.</p> <p>-Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.</p> <p>TG 2 på grunn av påviste forhold.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>-Det kan være hensiktsmessig å skifte ut eldre takrenner med tiden, men de fungerer per i dag.</p> <p>-Nedløp/renner er ikke funksjonstestet av undertegnede. Nærmere undersøkelser anbefales. Ved uttetheter bør utskiftninger foretas. Deler med deformasjon må skiftes for å lukke avvik.</p>	

## 6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Konstruksjonen er oppført av takstoler. Det er luftespalter ned mot raft, samt oppunder tekking.	
Inspisert fra	Fra bakken, Annet

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
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-1</b>
-Inspisert delvis fra loft og utvendig fra bakkeplan.	

## 6.11 Taktekking

Type tekking	Lakkerte stålblader
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Taket ble tekket om i 2005. -Utbedret tekking etter fjerning av takvindu over bad i loftsetasje i 2018.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av taktekking</b>	<b>TG-1</b>
-Tekking er kontrollert fra bakkenivå og takvindu på loft. -Det registreres ikke vesentlige avvik i tekkingen, men det bemerkes at mindre områder er snødekt og kontrollen er derfor noe begrenset.	

## 6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
<b>Oppsummering av utstyr på tak</b>	<b>TG-2</b>
-Det er etablert takstige i stål. -Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Ikke krav ved byggeåret.	
TG 2 på grunn av manglende snøfanger.	

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Snøfanger bør etableres for god personsikkerhet. Det opplyses at det foreligger snøfangere til fremsiden av taket. Disse ble montert, og deretter demontert igjen for noen år tilbake.

## 6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
1. etasje har generelt støpt plate på mark. Gulv i innvendig bod og etasjeskiller er av trebjelkelag.	
Måling i 1. etasje: Det ble målt med laser i stue og gang. I stue er det påvist en total høydeforskjell på ca. 21 mm.	
Måling på loft: Det ble målt med laser i gang og 1 soverom. I gang er det påvist et lokalt avvik innenfor 2 meters avstand ved trapp på ca. 19 mm. I soverom er det påvist en total høydeforskjell på ca. 21 mm.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

### Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

**TG-2**

-Med bruk av nivelleringslaser (stikkprøver) ble det registrert lokalt avvik innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm. I gang på loft er det påvist et lokalt avvik på ca. 19 mm. Dette er fra trappen og ut mot midten av rommet.  
-Med bruk av nivelleringslaser (stikkprøver) ble det registrert totale avvik mellom 15 og 30 mm. Avviket er påvist i stue i 1. etasje, og 1 soverom i loftsetasjen.  
-Skjevhetene er ikke spesielt merkbare, utover det lokale avviket i gangen på loft.  
-Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Det gjøres likevel oppmerksom på at det ble stedvis registrert knirk i gulv på loftet.

TG 2 på grunn av påviste forhold. Konstruksjon under bod er ikke inspisert på grunn av snø/plassmangel.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved eventuell legging av nye gulv bør opprettinger foretas.  
-Det anbefales å tilgjengeliggjøre for inspeksjon under bodgulv.

## 6.14 Ildsted/Skorstein



Mindre enn 30 cm ut fra luka mot brennbart materiale på vegg

Type pipe	Element
Boligen har elementpipe. Sotluke er plassert i stue. Pipa har ikke tilkoblet ildsted, og det er i stedet plassert en elektrisk peis i tilknytning pipa.	
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja

Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>	<b>TG-2</b>
<p>-I skap på loft registreres et mindre riss i puss på muren. Risset vurderes ikke av vesentlig grad i dag, og tiltak er ikke nødvendig.</p> <p>-Det lyktes ikke undertegnede å åpne sotluka for kontroll inne i denne. Usikkert om det er problemer med låsen, eller om luka sitter fast.</p> <p>-Brennbart materiale på vegg er plassert mindre enn 30 cm fra luka. Kravet er 30 cm i alle retninger, så lenge det ikke er utført kompensierende tiltak som innlegging av sotlukestein.</p> <p>TG 2 på grunn av avvik på sotluke.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>-Nærmere undersøkelser i sotluke anbefales. Utbedring av låsfunksjon kan være nødvendig.</p> <p>-Om det skal tilknyttes ildsted må det foretas tiltak i forbindelse med at sotluke er plassert for nære brennbart materiale. Dette kan være innlegging av sotlukestein.</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?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Innredning fra 2012 med profilerte fronter. Benkeplaten er med laminat og nedfelt oppvaskkum i stål.	

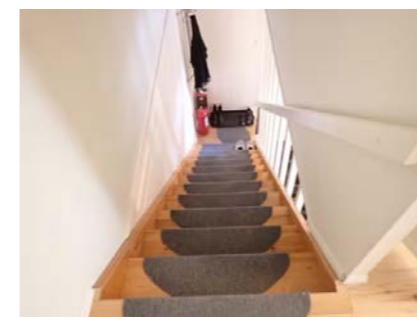
### Avtrekk

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

## 6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
<p><b>Bolig:</b></p> <p>-Vedboden er oppført etter byggeår, men foreligger ikke på tegning. Fasader fremstår utover dette som på tegninger.</p> <p>-Det vurderes endringer i romløsning, men rombenevnelser er ikke påført på tegninger. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.</p> <p><b>Garasje:</b></p> <p>Tegninger er ikke fremlagt i kommunalpakken. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.</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
Ferdigattest for boligen er datert 07-03-1979.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
-2 av soverommene har takvindu som alternativ rømningsvei. Takvinduer er normalt sett ikke tilfredsstillende som rømningsvei.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er etablert røykvarsling og 2 stk 6 kg brannslukningsapparat.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Det ene apparatet er eldre enn 10 år. Det er kun krav om 1 apparat i boligen, og det eldste apparatet kan derfor leveres inn.	

## 6.17 Trapp



Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp. Det er håndløper/rekkverk av tre på 1 side.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-2
<p>-Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.</p> <p>-Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dagens forskrift stiller krav til håndløper på begge sider i trappeløp.</p> <p>-Det er knirk i enkelte trinn.</p> <p>TG 2 på grunn av påviste forhold.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>-Det anbefales å redusere åpninger i rekkverk slik at disse ikke overstiger 10 cm.</p> <p>-Ekstra håndløper anbefales etablert for bedre sikkerhet. Dagens forskrift setter krav til håndløper på begge sider.</p> <p>-Det kan vurderes å utbedre knirkelyder.</p>	

## 6.18 Avløpsrør: Eldre rør (inntaksrør og rør til bad på loft)

Type avløpsrør	Plast
Synlige rør er av plast. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Det er offentlig avløp.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
-Eldre røranlegg kan være fra byggeår, eller ha nådd en alder med usikker restlevetid. Noe usikkert om noe er gjort på bad på loft før dagens eierforhold.	
-Utvendig avløpsrør kan være fra byggeår.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
<p>-Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakuumentil er plassert i bad på loft. Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak. Vakuumentil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken.</p> <p>-Eldre røranlegg i boligen opp til bad på loft har usikker restlevetid. Vurderes å ha nådd mer enn halvparten av forventet levetid.</p> <p>TG 2 på grunn av påviste forhold.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom på loft vil det være naturlig med utskifting av rør.</p>	

## 6.19 Avløpsrør: Nyere rør (kjøkken og bad i 1. etasje)

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Det ble skiftet avløpsrør på bad og kjøkken i 1. etasje i 2012.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1

## 6.20 Vannledninger: Eldre rør (i hovedsak til bad på loft)

Type anlegg	Kobber, Plast
Eldre rør innvendig er av kobber. Stoppekran er plassert i oppvaskbenk.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
-Det vurderes eldre rør opp til bad på loft. Usikkert om det er blitt foretatt utskiftinger etter byggeår.	
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>-Eldre rør i boligen opp til bad på loft har usikker restlevetid. Vurderes å ha nådd mer enn halvparten av forventet levetid.</p> <p>TG 2 på grunn av alder på disse rørene.</p>	



#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

### 6.21 Vannledninger: Nyere rør (kjøkken og bad i 1. etasje + inntaksrør)

Type anlegg	Kobber, Plast
Nyere rør av kobber og plast (som rør i rør). Stoppekran er plassert i oppvaskbenk.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Rør til kjøkken og bad i 1. etasje ble skiftet i 2012. -I 2016 ble inntaksrør og stoppekran skiftet.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
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
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-1</b>

### 6.22 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-1</b>
Sikringsskap med skru- og automatsikringer er plassert i skap under trapp i 1. etasje. Det er delvis skjult elektrisk anlegg.	
-Det foreligger samsvarerklæringer for utført arbeid i 2024, 2023 og 2012. Det kan mangle dokumentasjon på annet arbeid.	
-Det gis en generell anbefaling om å vurdere renovering av sikringsskap. Dette på grunn av alder.	
-TG 1 er satt med bakgrunn i godkjent eiltsyn datert 07-05-2024 uten feil eller mangler. Kontrollen har gyldighet i 5 år.	

### 6.23 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Innredningsskap	
Årstall	
Ca. 2012	
Størrelse	
Ca. 120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ukjent
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-2</b>
Bereder på ca. 120 liter plassert i skap på bad i 1. etasje. Det er sluk i rommet.	
-Skapet berederen står i er ikke tilstrekkelig understøttet på midten. Skapbunnen bøyer seg derfor noe.	
TG 2 som følge av dette.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
-Det anbefales å etablere en justerbar fot under midten av skapbunnen.	

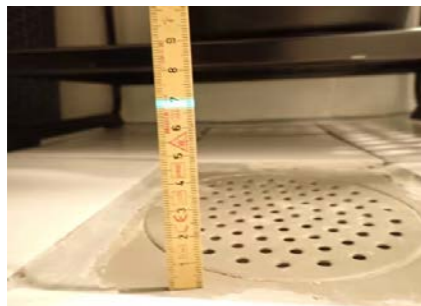
### 6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalventilert i vindu i loftsetasjen, og åpning av vinduer i 1. etasje.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
-Oppholdsrom i 1. etasje kan kun ventileres med åpning av vindu.	
TG 2 som følge av dette.	

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert i oppholdsrom som mangler ventilering utover åpning av vindu.

## 6.25 Våtrom: Bad, loft



Referansenivå under flis ved dør = ca. 5 cm



Rørføring



### Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg. Malt overflate i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

-Badet kan være oppgradert på 1990-tallet, ifølge eier.  
-Utbedret lekkasje som oppstod i underliggende soverom i 2012.  
-Himling ble utbedret etter fjerning av takvindu i 2018.  
-Reparert klosett i 2024.

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)? Nei

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? Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

### Oppsummering av overflater

TG-2

-Det er fall til sluk i deler av rommet. Innerste del ved vaskemaskin har flatt gulv mot sluket. Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør (under flis). Måles til ca. 18 mm, mot anbefalingen på 25 mm.

-Det registreres hulrom under flere fliser. De største flisene har risiko for å løsne (bom). I dag registreres ingen løse flis eller skader i fuger.

-Silikonfuge i overgang vegg/gulv innerst i rommet har stedvis mistet vedheft.

-1 flis ved dør har hakk i overflaten. Ikke nødvendig med tiltak, men det gjøres oppmerksom på dette.

-Det anbefales ikke dusjing i rommet uten å foreta tiltak på himlingen (skråtak). Overflaten er nære dusjhodet, og malte overflater som dette tåler normalt sett ikke belastning av fritt vann, samt at det er usikker tetthet rundt overgangen mellom vegg og himling bak taklist.

-Det gjøres oppmerksom på at det er elektriske installasjoner i våtsonen.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

### Anbefalte tiltak overflater

-Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.  
-Jevnlig kontroll av overflater anbefales med tanke på risiko for at flis kan løsne.  
-Silikonfuge med dårlig vedheft bør utbedres.  
-Det kan være hensiktsmessig å ikke dusje i rommet med dagens utstyr. Et dusjkabinett bør i så fall settes inn, om det er mulig å få plass til.

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Ja

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring 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

-Membranen er smurt på toppen av sluket uten innfesting under klemring. Dette kan gi en økt risiko for lekkasjer om sluket skulle bli tett.  
-Rørføring gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter over gulvet. Tettheten er usikker.  
-Membran og sluk har nådd mer enn halvparten av forventet brukstid.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

-Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning. Kan med fordel påføres ekstra tetting i overgang ved membran nede i sluket for bedre sikkerhet.

-Sørg for god tetting rundt rørføring for bedre sikkerhet. Dette erstatter ikke membran/mansjetter.

-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt og sluk skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

-Et dusjkabinett bør settes inn, om det er mulig å få plass til, for å spare overflater og tettesjikt for fritt vann.

-Det kan være hensiktsmessig å planlegge en oppgradering på grunn av alder på tettesjikt.

### Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert klosett, opplegg for vaskemaskin og servant.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sistene til klosett? Nei

<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Ingen skader, men det er noe misfarging på klosettsisternen som anbefales rengjort.	

#### Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Rommet har naturlig avtrekk. Det er tilluftsspalte ved dør, men denne vurderes ikke tilstrekkelig.	

<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
------------------------------------	-------------

- Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.
- Tilluftsspalten ved dørterskel vurderes ikke tilstrekkelig.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

#### Anbefalte tiltak ventilasjon

- Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og bedre tilluftsløsning for optimal ventilering.

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
-----------------------------	-------------

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. Hulltaking mot dusjsone er ikke mulig pga. at veggen ligger mot naboenheten. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----



Overgang våtromsplate/bunnlist



Overgang mellom flis og våtromsplater



Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
-----------------------------------	-------------

- Fall mot sluk er tilfredsstillende, men det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør (under flis) og topp slukrist. Måles til ca. 12 mm, mot anbefalingen på 25 mm.
- Det er enkelte synlige skruer i plater. Dette gir ikke et godt visuelt inntrykk.

#### Anbefalte tiltak overflater

- Ikke behov for tiltak med tanke på at høydeforskjellen mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør ikke er tilfredsstillende. Vann vurderes å gå mot sluket.
- Det kan ses på muligheten for å utbedre synlige skruer om ønskelig.

#### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
--	-------------

- Det er ikke lagt silikonfugemasse mellom bunnlist og platekant iht. krav i våtsoner. Våtsonen i dusjen strekker seg ut 1 meter sideveis fra dusjdørene.
- Det foreligger usikkerhet rundt utførelsen mellom fliser og våtromsplater ved dusjsone. Vann kan transporteres i limlaget bak flis, og det foreligger ingen dokumentasjon på eventuelt godkjent løsning. Konstruksjonen bak har risiko for å trekke vann fra dusjing. Våtsonen i dusjen strekker seg ut 1 meter sideveis fra dusjdørene.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

- Det bør legges silikonfuge i overgang våtromsplate/bunnlist iht. krav i våtsoner. Det registreres noe flisfugemasse i bunnlist som bør fjernes i forbindelse med eventuell etablering av silikon.
- Med tanke på nevnte forhold i overgang flis/våtromsplater kan det være hensiktsmessig å benytte et dusjkabinett i rommet. Jevnlige kontroll av overflater anbefales.

#### Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert innfellbare dusjdører, servant i innredning og klosett med innebygd sistene.

## 6.26 Våtrom: Bad, 1. etasje



Referansenivå under flis ved dør = ca. 5 cm

#### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger. I dusjsone er det flis på vegg. Takess i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Rommet ble renoveret i 2012. Inkluderer tettesjikt, overflater, sluk og utstyr i rommet.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtzone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
-Det er etablert spalte mot gulv under klosettet.	

#### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft ved dørterskel.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>

#### Fuktmåling

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

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

### 6.27 Øvrig: Utvendig bod

Beskrivelse	
Det er etablert en bod med utvendig adkomst.	
<b>Oppsummering av øvrig</b>	<b>TG-3</b>
-Det ble registrert råte i gulvet i boden. Kommer sannsynligvis av at gulvet er etablert direkte på bakken.	
TG 3 som følge av dette.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
-Råteskaden bør utbedres.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>Under 10 000</b>

### 6.28 Øvrig: Garasje i felles anlegg



#### Beskrivelse

Garasjebygg oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Fasader er kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med stålplater. Det er montert en vippeport i tre.

-Porten oppleves noe tung i åpningsfunksjonen.

### 6.29 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

### 6.30 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

### 6.31 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

### 6.32 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

### 6.33 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

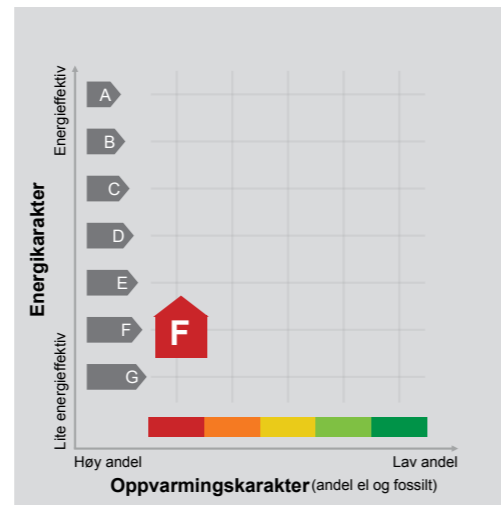
### 6.34 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

# ENERGIATTEST



Adresse	Mælan 76
Postnummer	7374
Sted	RØROS
Kommunenavn	Røros
Gårdsnummer	135
Bruksnummer	681
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningnummer	184148331
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-94556
Dato	19.03.2025



**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.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk 10 108 kWh pr. år

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

10 108 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér 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)

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

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

- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Isolering av gulv mot grunn**

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.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Rekkehus
<b>Byggeår</b>	1979
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	115
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), 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

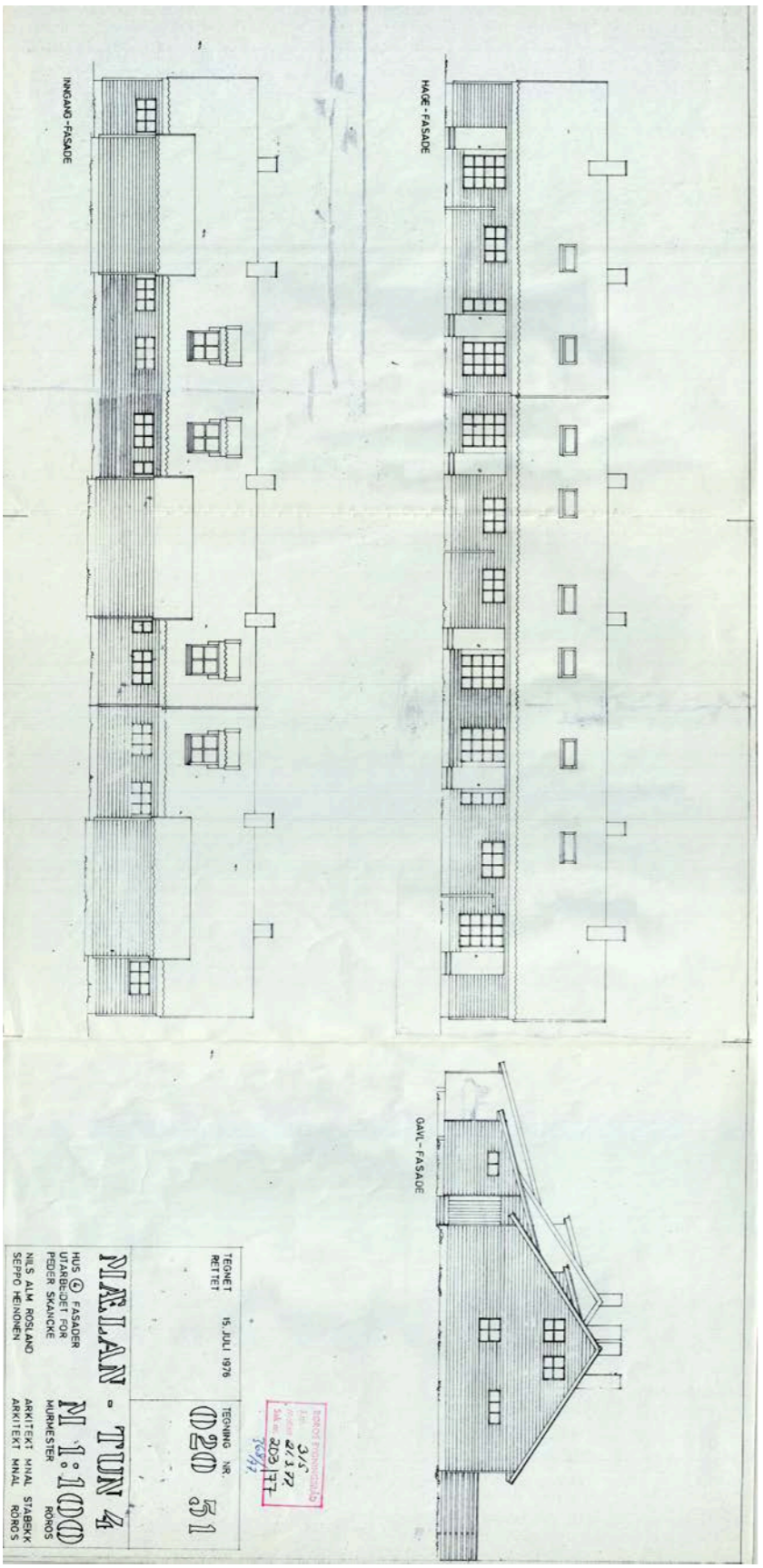
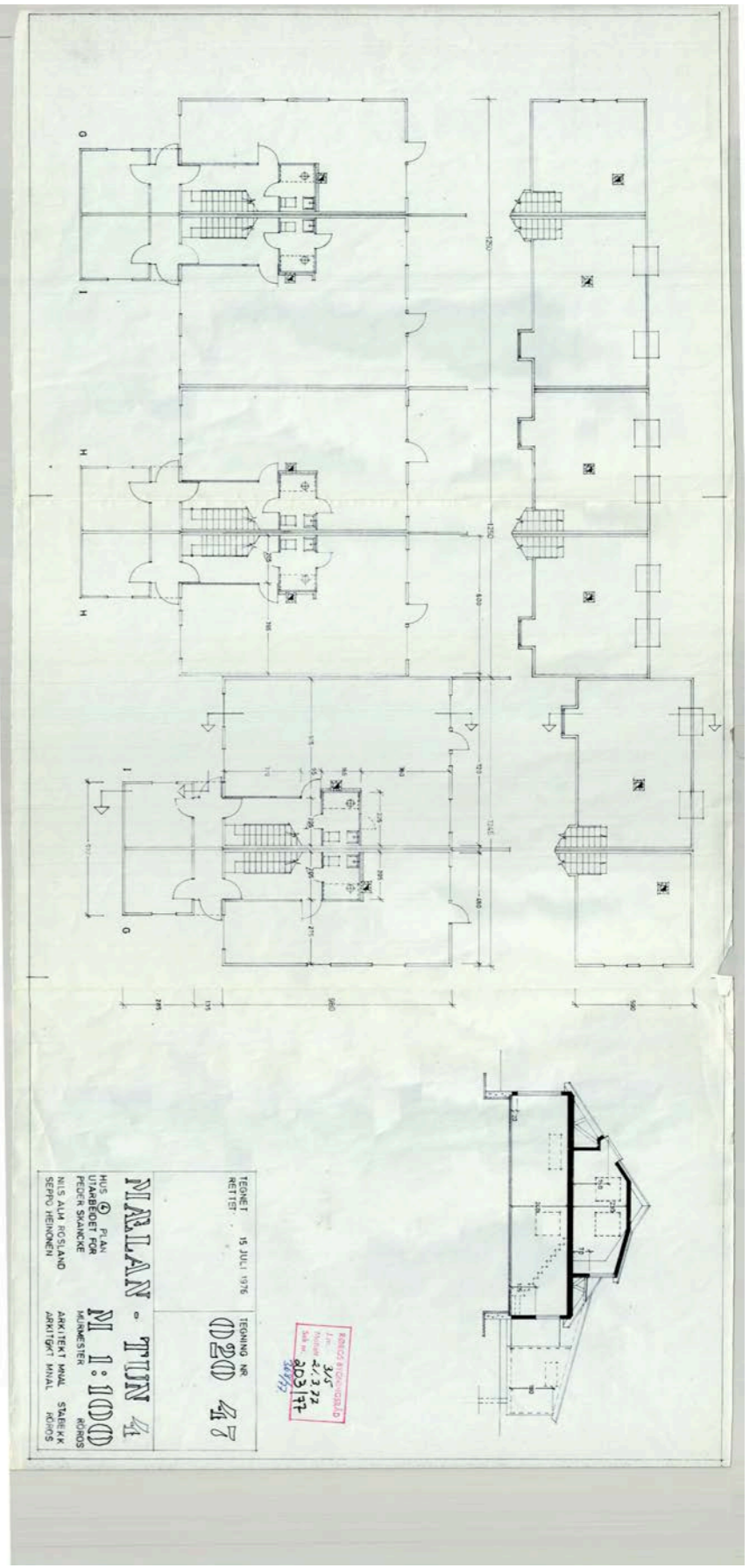
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Røros kommune

Adresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS

Telefon: 72 41 94 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	5025	Gårdsnr.	135	Bruksnr.	681	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Mælan 76, 7374 RØROS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	5 512,52 kr
Eiendomsskatt	7 467,00 kr
Renovasjon	3 961,40 kr
Vann	4 111,84 kr
<b>Sum</b>	<b>21 052,76 kr</b>

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år	
Eiendomsskatt bolig	1922200 0/00	4,00 kr	1/1	0 %	7 689,00 kr	1 922,00 kr	
Miniabonnement renovasjon	1 pr.år	4 320,40 kr	1/1	0 %	4 320,40 kr	1 080,10 kr	
Vannavgift Bolig	150 m3	16,34 kr	1/1	0 %	2 450,63 kr	612,65 kr	
Abonnementsgebyr vann	1 stk	1 113,00 kr	1/1	0 %	1 113,00 kr	278,25 kr	
Avløpsavgift bolig	150 m3	26,70 kr	1/1	0 %	4 005,00 kr	1 001,25 kr	
Abonnementsgebyr avløp	1 stk	1 282,00 kr	1/1	0 %	1 282,00 kr	320,50 kr	
					<b>Sum</b>	<b>20 860,03 kr</b>	<b>5 214,75 kr</b>

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

**FERDIGATTEST**  
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr./bnr./parselnr.)		
Mælan, tun 4, leilighet nr. 16, hus nr. 4		135/681		
Arbeidsart	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr.
Nybygg	Boligbygg	21/3-77	27/6-77	368/77
Byggherre	Adresse		Tit.	
Murmester Peder Skancke,	Nedre Flanderborg 5, 7460 Røros			
Anmelder	"	Adresse	"	Tit.
"	"	"	"	"
Ansvarshavende	"	Adresse	"	Tit.
"	"	"	"	"

Trykt på selvklimerende papir

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Leiligheten er oppført i samsvar med de planer og tegninger som er godkjent av Røros bygningsråd.

Sted og dato: Røros 7.3.1979

Stempel: Røros Bygningsråd  
Magnus Tammes  
Byggekontrollør

Sendes til:  
 Byggherre  
 Anmelder  
 Ansvarshavende  
 Byggesøylemyndighet

Nr. 2129 Forlag Sem & Stenersen A/S, Oslo, 1/77



## MÅLEBREV

Ar 1978 den 30 august ble det i medhold av § 62 i bygningsloven av 18 juni 1965 holdt kart- og oppmålingsforretning over en parsell av Mølan gnr. 135 bnr. 449 som er gitt betegnelsen  
Tun 4, leilighet 16 gnr. 135 bnr. 681

Forretningen er rekvirert av Peder Oskar Skancke

Forretningen ble administrert ~~av Peder Oskar Skancke~~

av Magne Fjæran

Kartvitne var Jan Einar Moseng

Ved forretningen møtte

Arealet utgjør :

GRENSEBESKRIVELSE :

Grensene er som vist på kart i M= 1 : 500

Reguleringsplan for området er stadfestet 17. 12. 1974

Kartvitne: *Jan Einar Moseng*

I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

## SKYLDDELINGSFORRETNING

Skylden for den fraskilte del-en øre Hovedbølets gjenværende skyld u. fradr. i hovedbr. skyld

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet Tun 4, leilighet

Parsellen skal anvendes til boligtomt

Vierklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring

RØROS KOMMUNE; den 30.8.1978

Magnus Tamnes

Nils Riddervold

Magne Fjæran

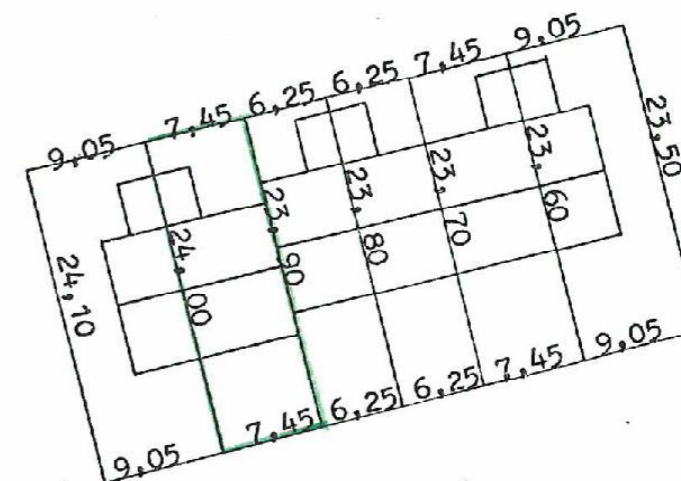
Påtegninger

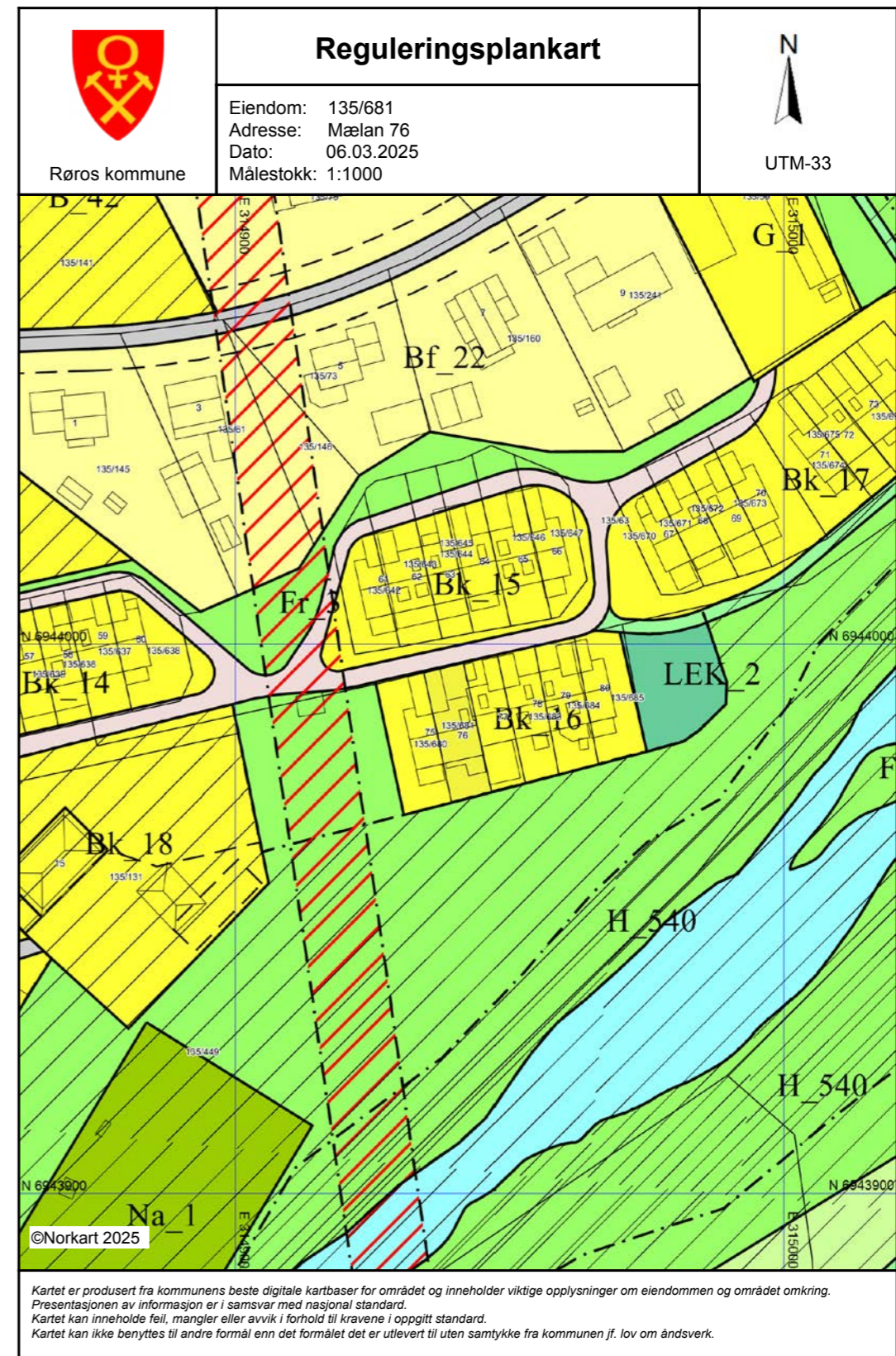
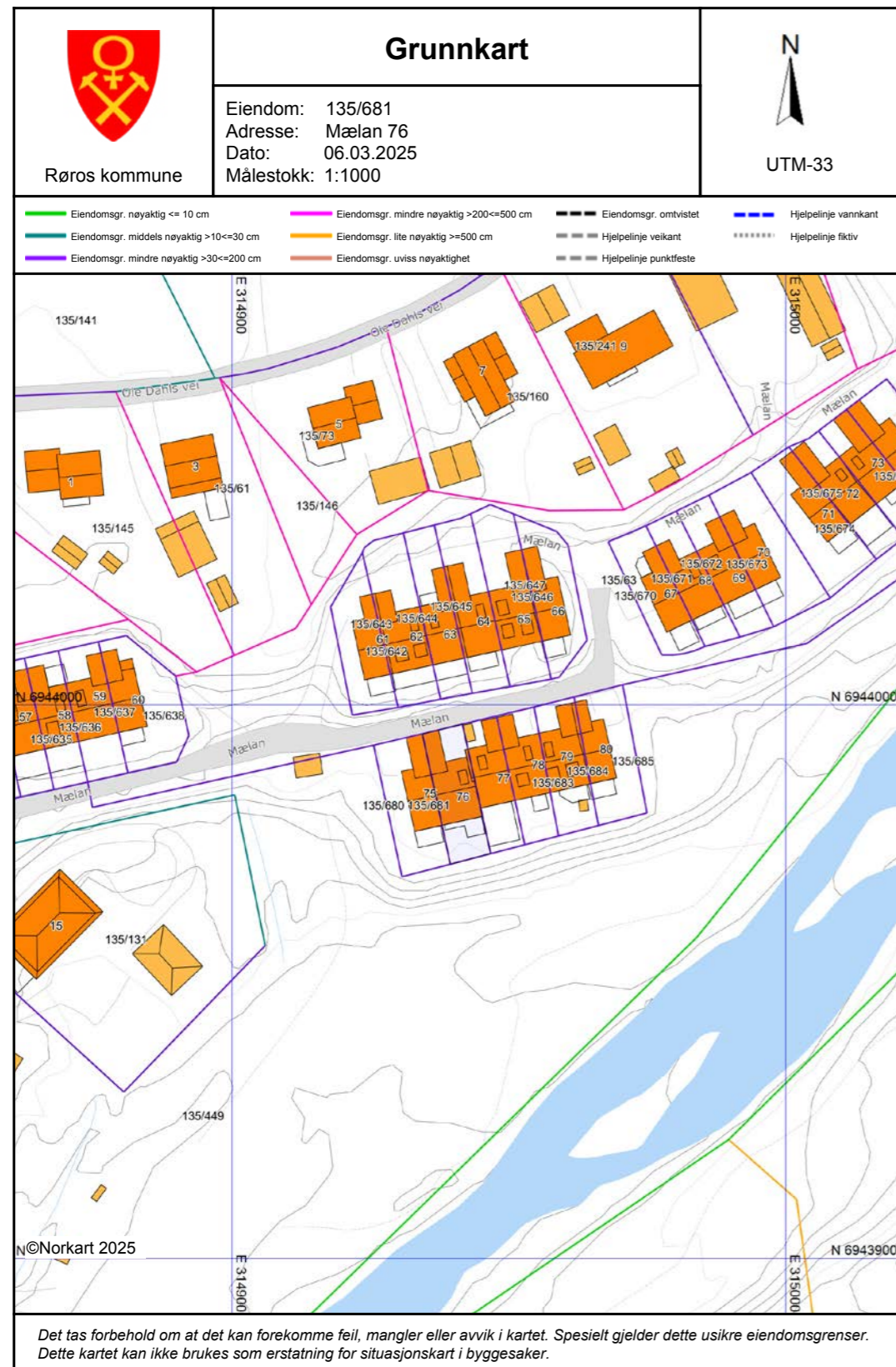
I tillegg har leiligheten en ideell andel (20-part) av fellesarealet for Tun 4, og en ideell andel av det området som er felles for alle leilighetene innenfor den stadfestede reguleringsplanen.

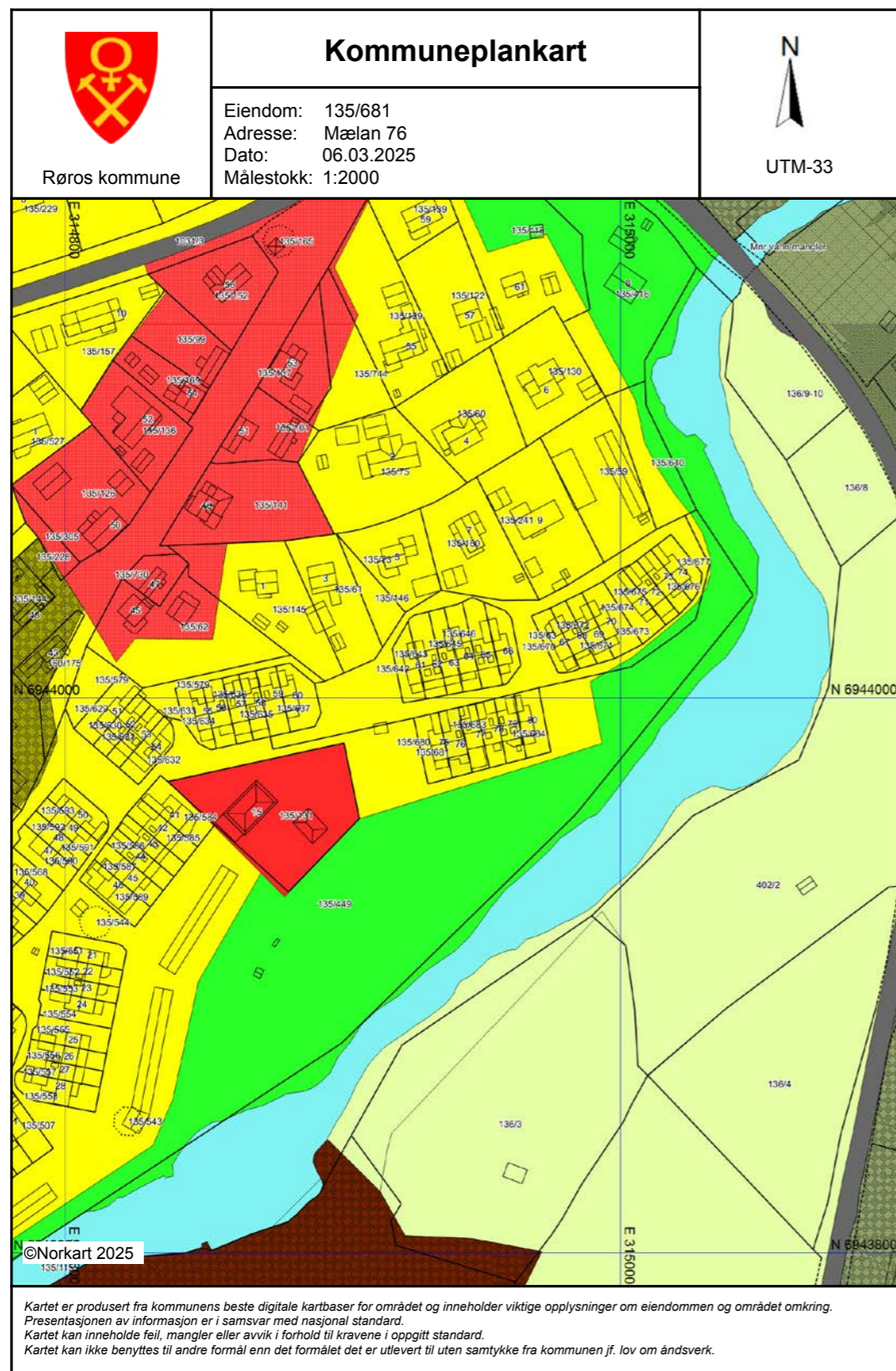
MÅLEBREVKART OVER TUN 4 LEILIGHET GNR. 135 BNR. 681

Målestokk: 1:500

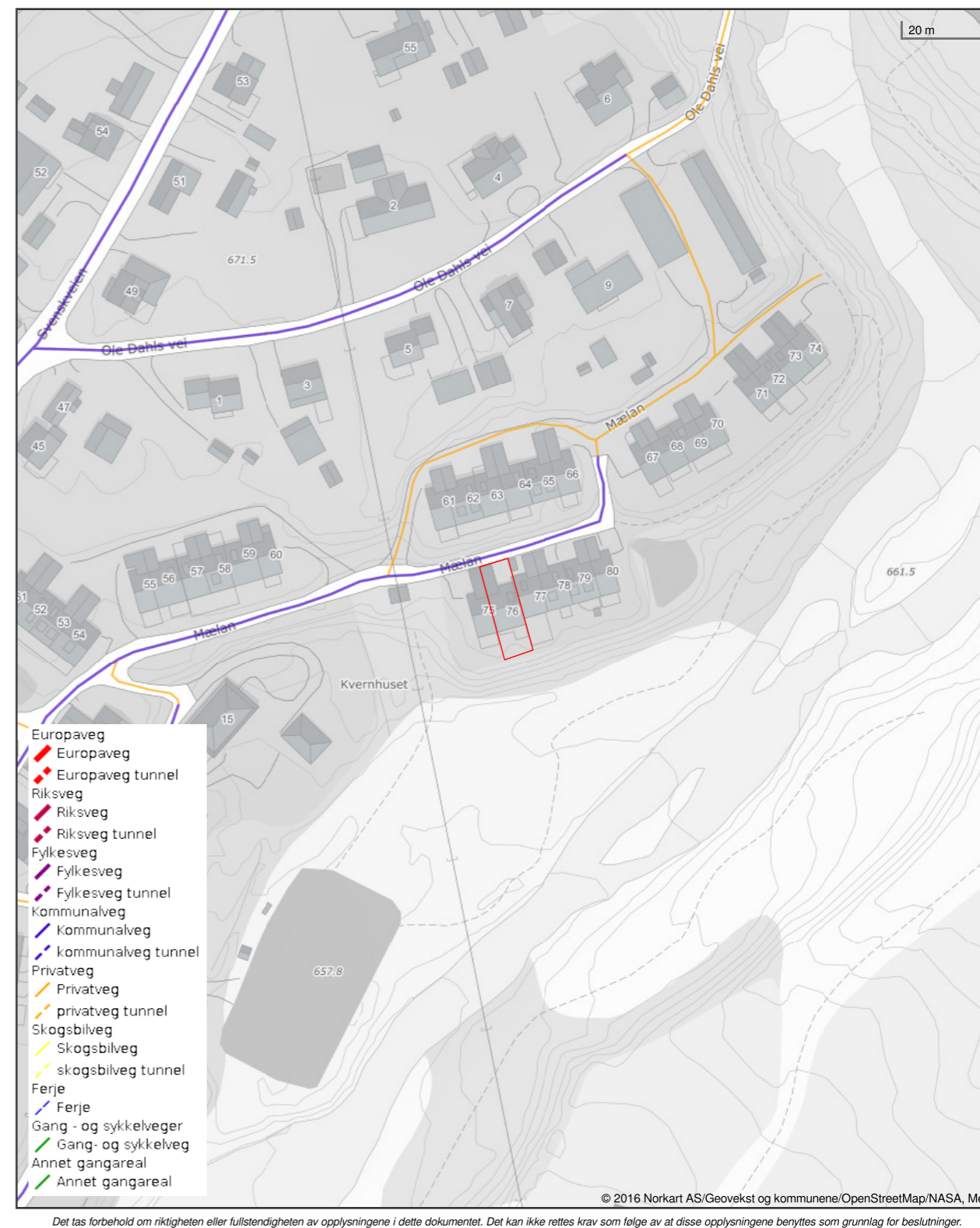
Areal: 178 m<sup>2</sup>







### Vegstatuskart for eiendom 5025 - 135/681//



# Nabolagsprofil

Mælan 76 - Nabolaget Røros sentrum/Kvitsandhagan - vurdert av 17 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

Sjøbakken Linje 541	6 min	0.4 km
Røros stasjon Linje R60	15 min	1.3 km
Røros lufthavn	7 min	

## Skoler

Røros skole (1-10 kl.) 512 elever, 35 klasser	21 min	1.8 km
Røros videregående skole 300 elever	22 min	1.9 km

## Ladepunkt for el-bil

Bergstadens Hotel	12 min
Røros Hotell	13 min

«Jeg trives kjempegodt etter bare 2 mnd her. Menneskene rundt oss er herlige og smiler alltid! Anbefales for alle glade og sosiale mennesker!»



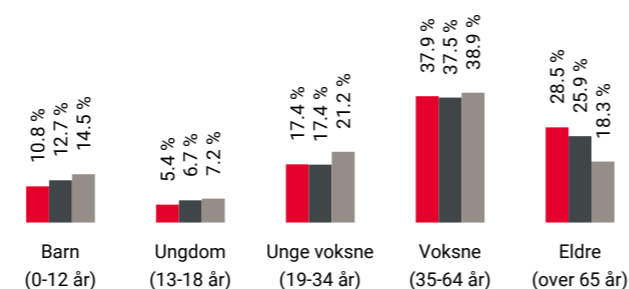
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet  
Veldig trygt 90/100

Naboskapet  
Godt vennskap 76/100

Kvalitet på skolene  
Bra 70/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Røros sentrum/Kvitsandhagan	1 127	775
Røros	3 941	2 185
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Hengfonna Barnehage	16 min
Ysterhagaen barnehage (1-5 år) 32 barn	17 min 1.4 km
Kvitsanden barnehage (1-5 år) 83 barn	20 min 1.7 km

## Dagligvare

Coop Mega Røros	14 min
Kiwi Røros Søndagsåpent	14 min 1.2 km

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel
- Gående

Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 94/100

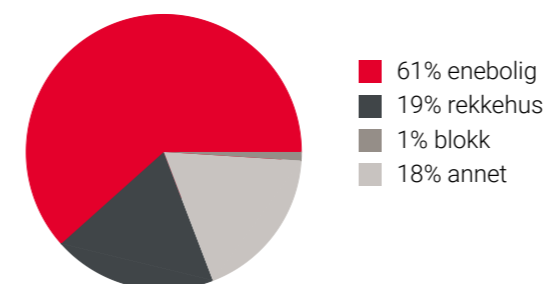
Støynivået  
Lite støynivå 83/100

Trafikk  
Lite trafikk 77/100

## Sport

Røroppvekstsenter grunnskole Ballspill	17 min	1.4 km
Verket Røroppvekstsenter Aktivitetshall, turnhall	18 min	1.5 km
Røros Gym	15 min	

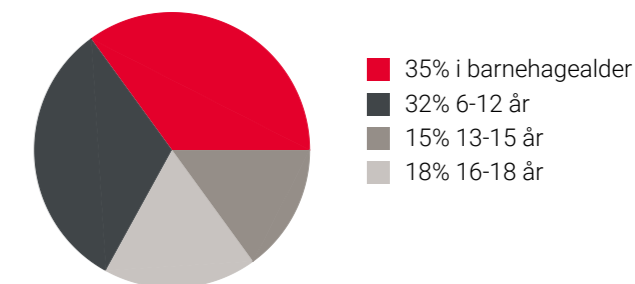
## Boligmasse



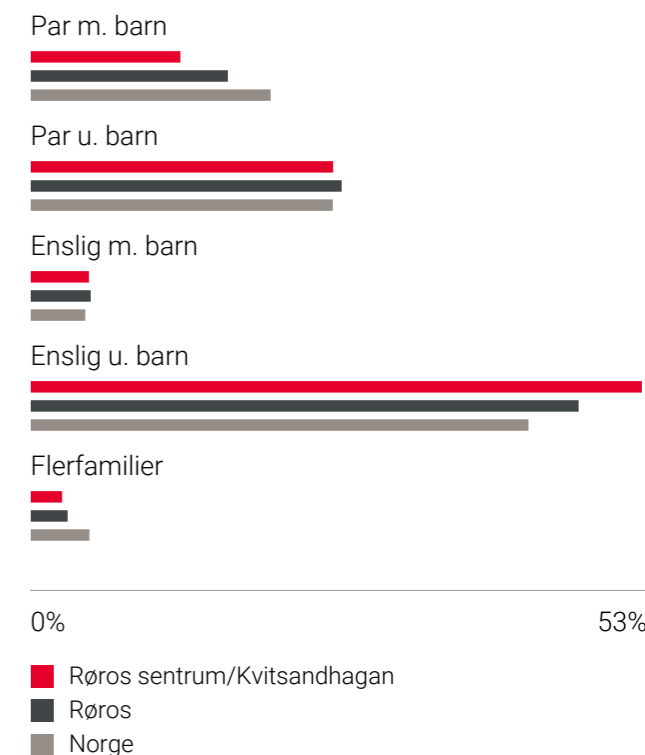
## Varer/Tjenester

Domus Røros Kjøpesenter	14 min
Vitusapotek Røros	11 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

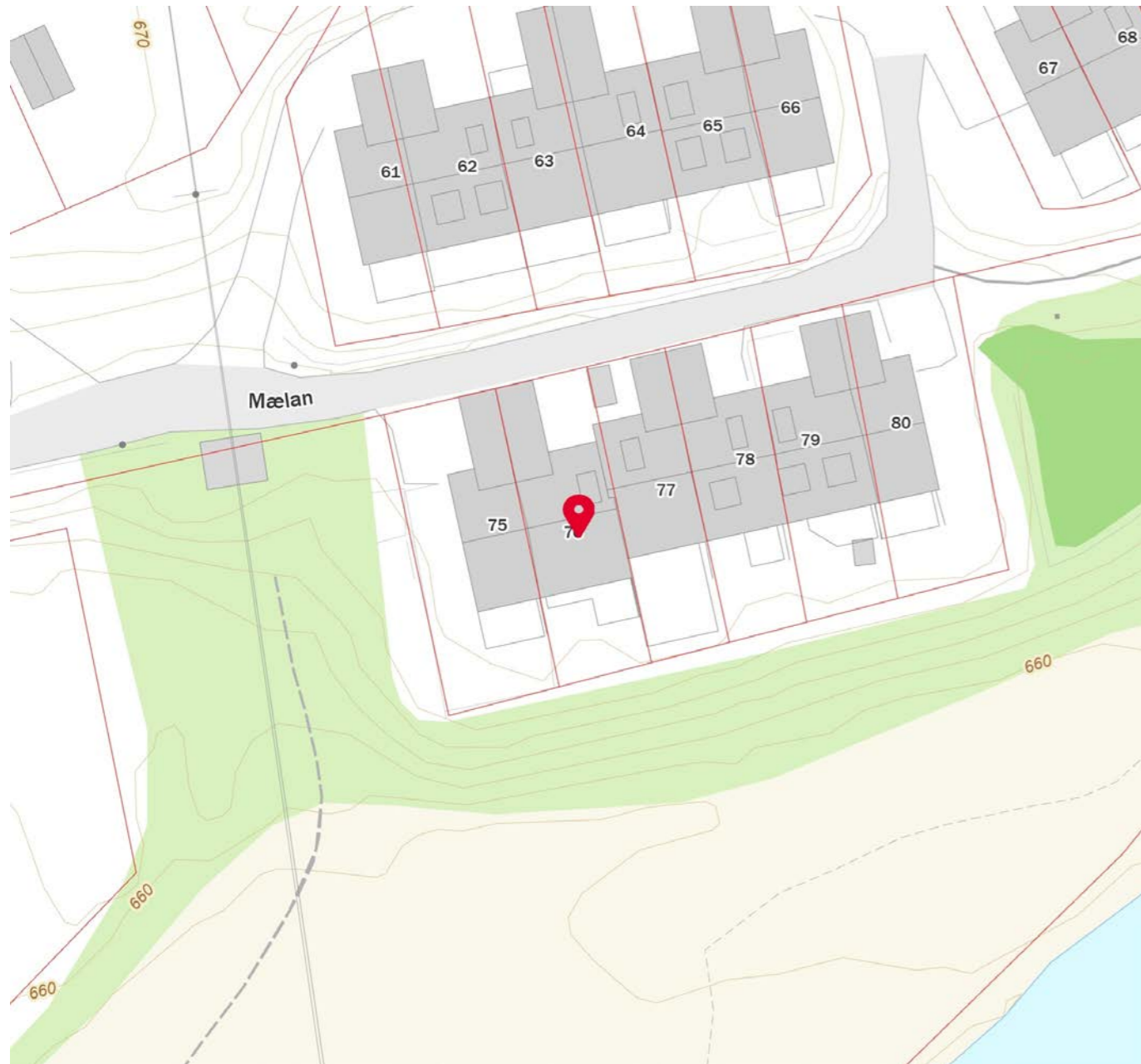
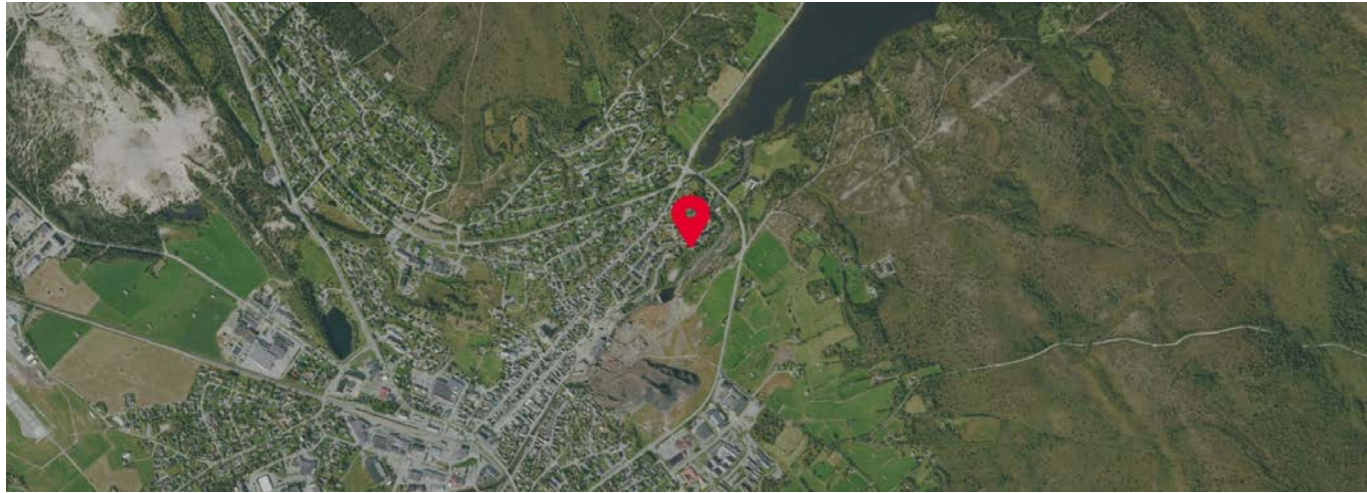


## Familiesammensetning



## Sivilstand

	Røros	Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



## Notater

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



## 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 eigeendom (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, varmpumper 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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE 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.

# 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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.

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](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**  
Rett 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 Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- 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.
- 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

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

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

- 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.

- 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.

- 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
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).
- 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
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

- 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

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Mælan 76  
7374 RØROS

**Meglerforetak:** Aktiv i Fjellregionen  
**Saksbehandler:** Tommy Nyrud

**Telefon:** 984 05 032  
**E-post:** tommy.nyrud@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgssoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre