



aktiv.

Ulvstugguveien 8, 7374 RØROS

**Enebolig med sentral og attraktiv beliggenhet. Garasje fra 2003 med god lagerplass.**



Daglig Leder/Eiendomsmegler

Tommy Nyrud

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

Aktiv i Fjellregionen  
Kjerkgata 3, 7361 Røros

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 790 000,-  
Omkostn.: Kr 71 100,-  
Total ink omk.: Kr 2 861 100,-  
Selger: Ingunn Holøymoen

Salgsobjekt: Enebolig  
Eierform: Eiet  
Byggeår: 1947  
BRA-i/BRA Total 142/189 kvm  
Tomtstr.: 602.6 m²  
Soverom: 3  
Gnr./bnr. Gnr. 137, bnr. 226  
Oppdragsnr.: 1705250070

Enebolig med sentral og attraktiv beliggenhet.  
Garasje fra 2003 med god lagerplass.

Velkommen til Ulvstugguveien 8.

Boligen har en sentral og attraktiv beliggenhet med gangavstand til sentrum samt til flotte turområder. I tillegg til boligen er det oppført en garasje i 2003 med god lagerplass/verksted i tilknytning. Mellom boligen og garasjen har man et trivelig og skjermet uteområde med gode solforhold.

Boligen innholder:  
Kjeller:  
Gang, toalett, vaskekjeller og to boder.

1. etasje:  
To vindfang, gang, tre soverom, bad, stue, kjøkken, trapperom og bod.

Garasje:  
Garasje og boder.

Velkommen på en trivelig visning.



Innhold

Velkommen .....2  
Plantegning .....20  
Om eiendommen .....26  
Egenerklæring .....35  
Tilstandsrapport .....40  
Energiattest .....72  
Diverse kart .....76  
Info om kommunale avgifter .....82  
Byggetegninger .....83  
Nabolagsprofil .....94  
Forbrukerinformasjon ..... 100  
Budskjema ..... 101





















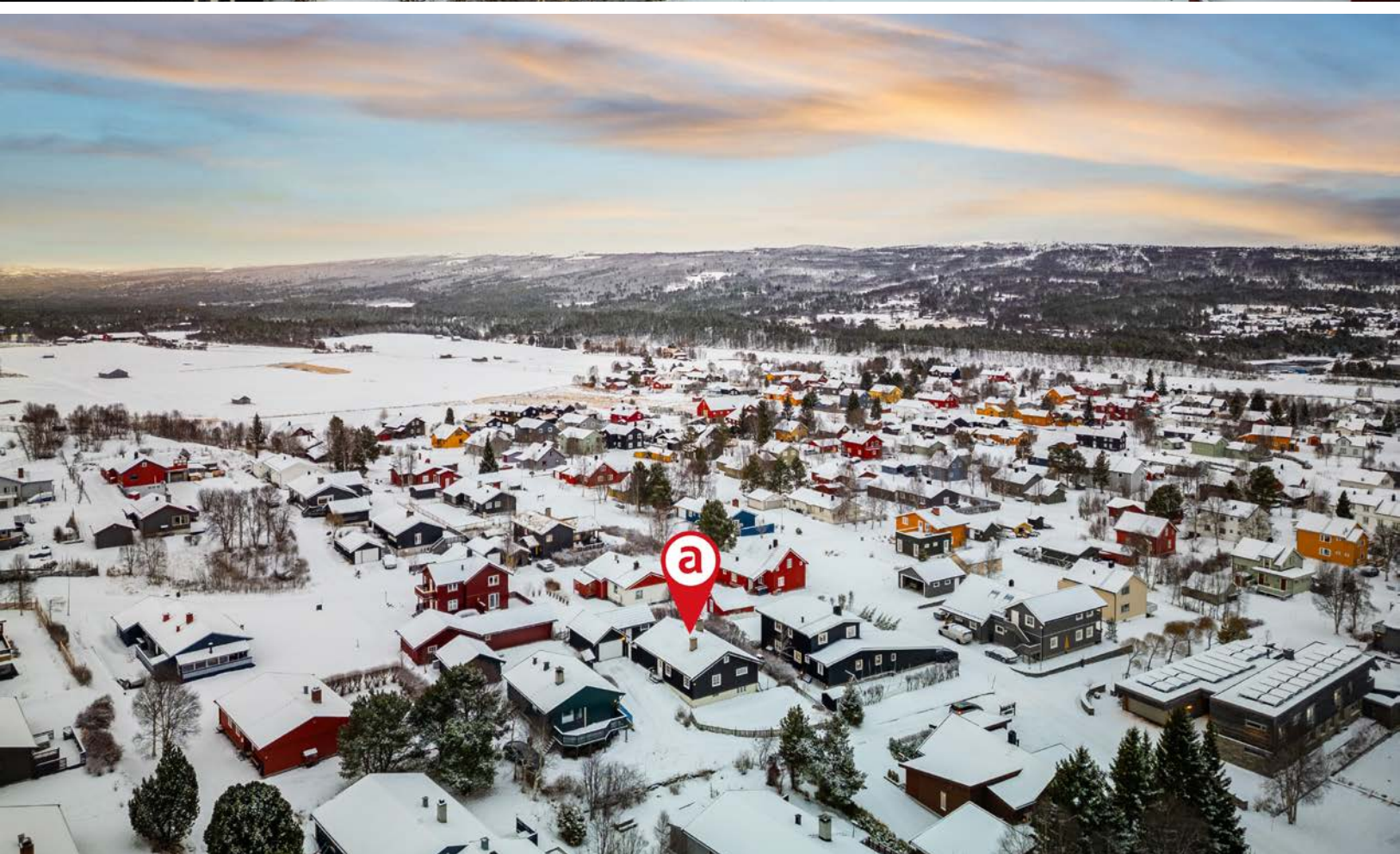












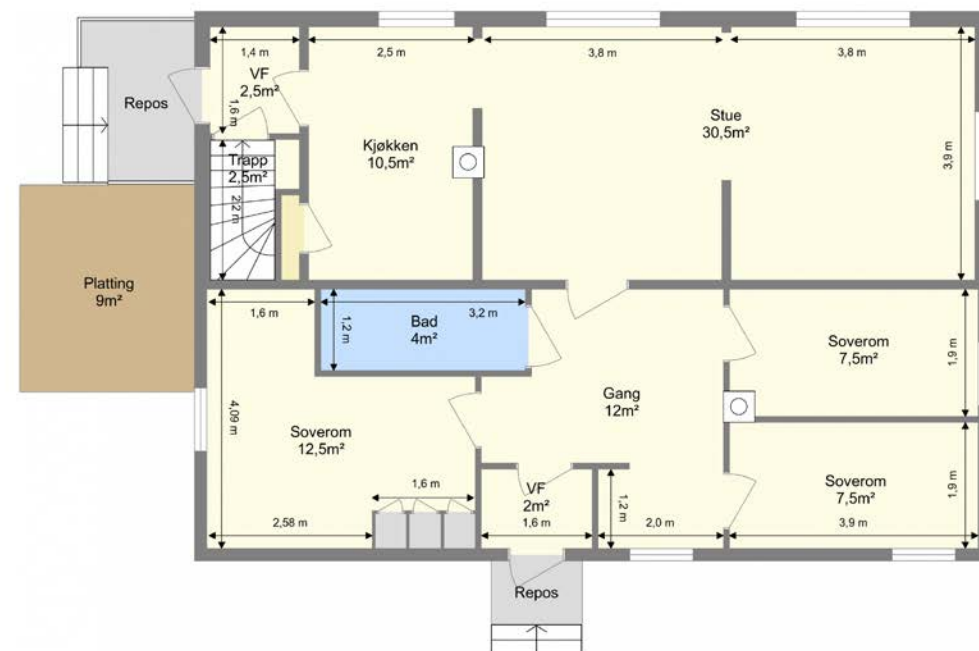


# Plantegning

## 1. etasje



7374 Røros - Ulvstugguveien 8  
Bolig, 1. Etasje



Plassbygde garderobeskap er trukket fra gulvarealet i gjeldende rom på tegningen.

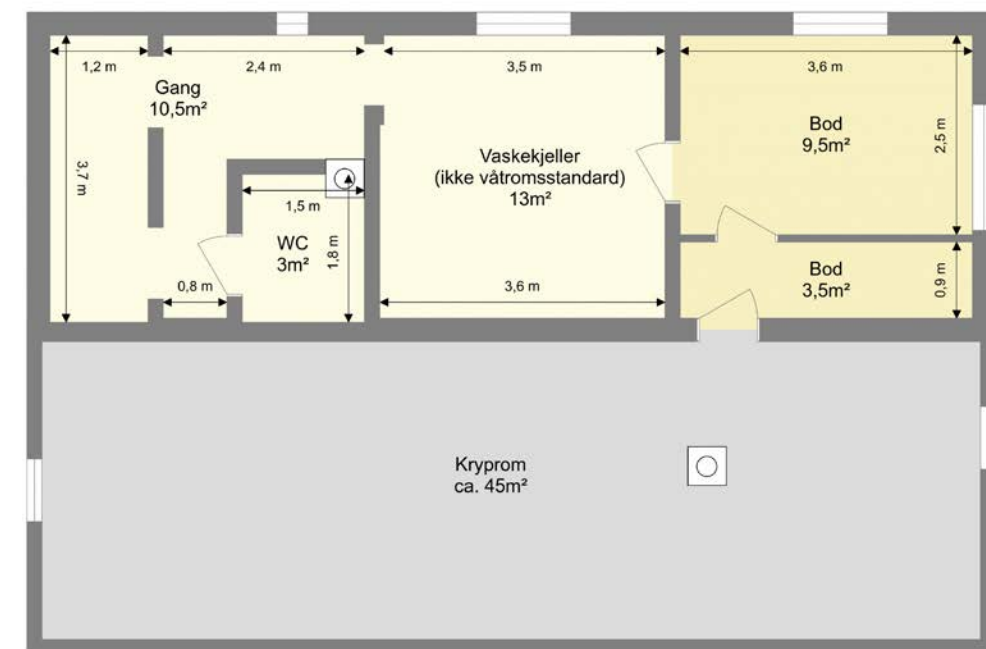
Boden mellom kjøkken og trapp har ca. 0,5m<sup>2</sup> gulvareal, men har noe større lagringsareal. Resten tas opp av trapperommet.

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

## Kjeller



7374 Røros - Ulvstugguveien 8  
Bolig, Kjeller

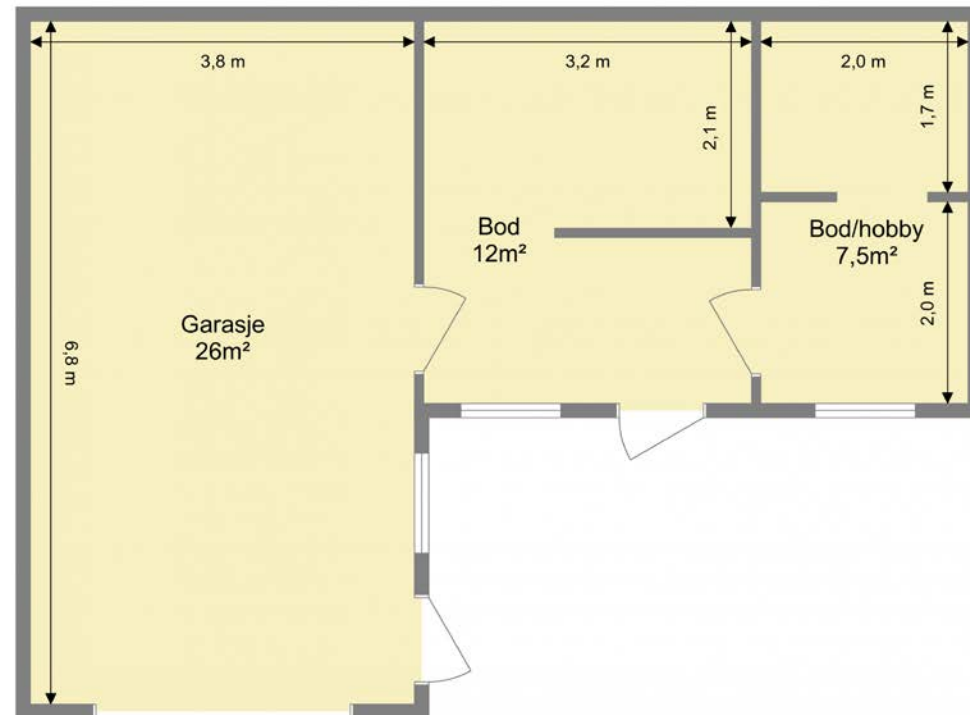


Kryprom  
ca. 45m<sup>2</sup>

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



7374 Røros - Ulvstugguveien 8  
Garasje, 1. Etasje



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

# Notater





# 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: 142 m²  
BRA - e: 47 m²  
BRA totalt: 189 m²  
TBA: 9 m²

### Enebolig

Kjeller  
BRA-i: 43 m² Gang, toalett, vaskekjeller og to boder

1. etasje  
BRA-i: 99 m² To vindfang, gang, tre soverom, bad,stue, kjøkken, trapperom og bod.

TBA  
9 m²

### Garasje

BRA-e: 47 m² Garasje, bod og bod/hobbyrom.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

-Boden mellom kjøkken og trapp har i underkant av 0,5m² gulvareal, men har noe større lagringsareal. Resten tas opp av trapperommet. Arealet er lagt til under P-rom, selv om rommet er et S-rom.  
-Kryprommet tas ikke med som ALH (areal med lav himlingshøyde), siden rommet ikke regnes som et vanlig boligrom.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

602.6 m²

### Beliggenhet

Enebolig med flott og sentrumsnær beliggenhet på Hagaen. Fra boligen er det gangavstand til sentrum med alle fasiliteter og servicetilbud. Det er også kort vei til populære utfartsområder som f.eks Møllmannsdalen og Småsetran.

### Adkomst

Se kart på [www.finn.no](http://www.finn.no).  
Det vil bli skiltet ifm fellesvisninger.

### Bygningssakkyndig/type takst

Snorre Kolstad - tilstandsrapport

### Byggemåte

Enebolig  
Enebolig med tilbygg oppført i én etasje over kjeller og krypkjeller. Grunnmur er oppført i sparebetong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd utvendig med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med takstein. Etasjeskiller er av tre, og det er støpt gulv på grunn i kjeller. Jordgulv i kryprom. Vinduer er med 2-lags og 3-lags isolerglass, samt koblet glass.

### Garasje

Garasje oppført i én etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med granulerte stålplater. Vinduer er med enkelt glass. Det er montert leddport i tre med automatisk åpner.

### Sammendrag selgers egenerklæring

Følgende punkter er bemerket i selgers egenerklæring:

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

Svar: Ja  
Beskrivelse: Det er merker etter tidligere fukt på et rom i kjeller. Var der når jeg kjøpte. Ikke endret seg siden og ikke utbedret.

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

Svar: Ja  
Beskrivelse: Røykrøret stikker litt langt inn i pipa.

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

Svar: Ja  
Beskrivelse: Gulvene er skjeve. Ikke endret seg siden jeg flyttet inn.

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

Svar: Ja  
Beskrivelse: Har kommet inn en mus i kottet på kjøkkenet en gang.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.  
Beskrivelse: Skiftet vinduer. Bygget platting.

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?  
Svar: Ja

Beskrivelse: Kommunedelplan for Røros bergstad er under utarbeidelse. Eiendommen er i dag uregulert med plankrav til alle tiltak. Dette vil endre seg ved ny kdp.

21 Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja  
Beskrivelse: Gjorde radonmåling i 2021. Viser ok verdier (men husker ikke akkurat tallet).

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)?

Svar: Ja  
Beskrivelse: Naboene speider på brøyting.

### Innhold

Enebolig:  
Kjeller:  
Gang, toalett, vaskekjeller og to boder.

1. etasje:  
To vindfang, gang, tre soverom, bad, stue, kjøkken, trapperom og bod.

Garasje:  
Garasje og boder

### Standard

Forhold som har fått TG3 i tilstandsrapporten:  
- Rom under terreng  
- Ildsted/Skorstein  
- Toalettrom  
- Våtrom: Bad  
- Vaskekjeller



Forhold som har fått TG2 i tilstandsrapporten:

- Drenering
- Grunnmur og fundament
- Kryp kjeller
- Vinduer og dører
- Yttervegger
- Loft
- Renner og nedløp
- Takkonstruksjon
- Taktekking
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Trapp
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Elektrisk
- Varmtvannsbreder
- Ventilasjon
- Våtrom: Bad
- Laminatgulv
- Utvendig trapp mot sørøst

Se komplett tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven for nærmere info.

Enebolig

Kjeller  
Gang:  
Laminat, flis og teppe på gulv. Malt panel og malt overflate på vegger. Malt panel i himling.  
Sikringsskap og trapp.

Toalett:  
Flis på gulv. Malt panel og malt overflate på vegger. Takess i himling.  
Utstyrt med wc, stoppekran og bereder.

Vaskekjeller:

Laminat og malt betong på gulv. Malt panel og malt mur på vegger. Malt panel i himling.  
Panelovn og vedovn. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin.

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

Bod 2:  
Tregulv. Panel og uinnredet på vegger. Panel i himling.

1. etasje

Vindfang 1:  
Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Vindfang 2:  
Laminat på gulv og malt panel på vegger. Ferdigmalt panel i himling.  
Panelovn.

Gang:  
Laminat på gulv og malt panel på vegger. Ferdigmalt panel i himling.  
Kamin.

Soverom 1:  
Laminat på gulv og malte plater på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom 2:  
Laminat på gulv og malte plater på vegger. Malt panel i himling.  
Panelovn.

Soverom 3:  
Laminat på gulv og malte plater på vegger. Malt overflate i himling.  
Panelovn. Garderobeskap.

Bad:  
Flis på gulv. Flis og våtromsplater på vegger. Malt panel i himling.  
Gulvvarme. Utstyrt med wc, servant i innredning, innfellbare dusjdører og naturlig avtrekk.

Stue:  
Laminat på gulv og malt panel på vegger. Himlingspanel.  
Vedovn og panelovn.

Kjøkken:  
Laminat på gulv og malte plater på vegger. Børstede metallplater over benk. Ferdigmalt panel i himling.  
Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin.

Bod:  
Laminat på gulv og panel på vegger. Takess i himling.

Trapperom:  
Panel på vegger. Takess i himling. Trapp.

Garasje

Bod 1:  
Tregulv. Plater som er malt og ubehandlet, samt uinnredet på vegger. Malte plater i himling.

Bod 2:  
Støpt gulv. Panel, plater som er malt og ubehandlet, samt uinnredet på vegger. Uinnredet i himling.

Garasje:  
Støpt gulv. Plater og uinnredet på vegger. Uinnredet i 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.

**Moderniseringer og påkostninger**  
Ca. 1962 - Boligen ble tilbygd i ca. 1962. Kilde: flyfoto. Mulig at tekkingen på boligen er fra ca. samme periode ifølge eier.  
1984 - Det er noen vinduer fra 1984.  
1996 - Noe av avløpsanlegget er fra 1996, men det er ukjent omfang. Kilde: produksjonsår på sluk i vaskekjeller.  
2003 - Oppført garasje. Kilde: tidligere takst.  
2008/2014 - Ytterdør mot sørøst er fra 2008.  
Hovedytterdøren er fra 2014. Det skal ha vært skiftet 2 vinduer i 2008. Disse er datert 2007 og 2008.  
2020 - Installert varmepumpe.  
2023 - tre nye vinduer på stua



**Parkering**

I garasje samt oppstillingsplasser på egen tomt.

**Diverse**

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

**Energi**

**Oppvarming**

Elektrisk oppvarming, varmepumpe og vedfyring.

**Energikarakter**

E

**Energifarge**

Gul

**Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

**Økonomi**

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 790 000

**Kommunale avgifter**

Kr 25 283

**Kommunale avgifter år**

2024

**Info kommunale avgifter**

Kommune avgifter fordeler seg på følgende poster:

- Avløp: Kr. 8 268,78,-
- Eiendomsskatt: Kr. 6 896,04,-
- Feiing: Kr. 513,71,-
- Renovasjon: Kr. 3 961,32,-
- Vann: 5 642,88,-

Sum: Kr. 25 282,73,-

**Formuesverdi primær**

Kr 612 139

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 448 554

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**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.

**Offentlige forhold**

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 137, bruksnummer 226 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:

05.06.1946 - Dokumentnr: 444 -

Fradelingsdokument

DENNE EIENDOMMEN ER FRADELT FRA

KOMMUNE-NR 1640 GNR 137 BNR 24

HOVEDBRUKET ER UTGÅTT

06.01.1972 - Dokumentnr: 63 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5025 Gnr:137 Bnr:335

**Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse**

Det foreligger ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det var heller ikke vanlig på tiden boligen ble oppført. Det foreligger byggegodkjente tegninger av hus, tilbygg og garasje.

**Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

**Regulerings- og arealplaner**

Boligen ligger i et område som er avsatt til boligformål iht. kommunedelplan for Røros sentrum. Planen er tilgjengelig på kommunens nettsider.

**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 nøyte, 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/hjemmelsdokument for tinglysing 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

2 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger  
69 750 (Dokumentavgift)  
260 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

71 100 (Omkostninger totalt)

87 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
89 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 861 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
2 877 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
2 879 800 (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 71 100

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 dekningsalg 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.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,7% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17.500,- oppgjørshonorar kr 6.900,- og visninger kr 4.000, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr

2.000,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 16.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

Eiendomsmegleren i Fjellregionen AS,  
organisasjonsnummer 988 591 270  
Kjerkgata 3, 7361 Røros

Salgsoppgavedato

19.12.2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Fjellregionen

Oppdragsnr.

1705250070

Selger 1 navn

Ingunn Holøymoen

Gateadresse

Ulvstugguveien 8

Poststed

RØROS

Postnr

7374

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

5

Antall måneder

10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polise/avtalendr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje fra toalettet. Utbedret

Initialer selger: IH

1

Document reference: 1705250070



2

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

Svar

Nei

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

Nei

5

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

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Det er merker etter tidligere fukt på et rom i kjeller. Var der når jeg kjøpte. Ikke endret seg siden og ikke utbedret

6

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

☒

Nei

☐

Ja

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

Beskrivelse

Røykrøret stikker litt langt inn i pipa

8

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

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Gulvene er skjeve. Ikke endret seg siden jeg flyttet inn

9

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

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Har kommet inn en mus i kottet på kjøkkenet en gang

10

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

☒

Nei

☐

Ja

11

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

Svar

Nei

12

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

☒

Nei

☐

Ja

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skiftet vinduer. Bygget platting

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

Document reference: 1705250070

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

Beskrivelse

Kommunedelplan for røros bergstad er under utarbeidelse. Eiendommen er i dag uregulert med plankrav til alle tiltak. Dette vil endre seg ved ny kdp

20

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

☒

Nei

☐

Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Gjorde radonmåling i 2021. Viser ok verdier (men husker ikke akkurat tallet)

21.1

Radonmåling

Ar

2021

Verdi

Husker ikke eksakt

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

Beskrivelse

Naboene speider på brøyting.

Document reference: 1705250070

Initialer selger: IH

3

37



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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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 sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringsselskapet 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 avhendigsloven § 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: 1705250070

Initialer selger: IH

4

38

E-Signing validated

secured by



| NAME OF SIGNER   | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Ingunn holøymoen | a636f2a21b9b054183b61a<br>f9a6d07f25b8e6e241 | 25.11.2025<br>22:13:17 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1705250070

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developper>

39



# Ulvstugguveien 8 7374 RØROS

## Tilstandsrapport Eierskifte

|                      |                                  |
|----------------------|----------------------------------|
| Boligtype:           | Enebolig                         |
| Byggeår:             | 1948                             |
| Enebolig BRA:        | 142 m <sup>2</sup>               |
| Enebolig BRA-i:      | 142 m <sup>2</sup>               |
| Sum alle bygg BRA:   | 189 m <sup>2</sup>               |
| Sum alle bygg BRA-i: | 142 m <sup>2</sup>               |
| Rapportdato:         | 5.12.2025 (Gyldig til 5.12.2026) |



### Samlet vurdering



### 1. Tilstandsgradene

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TG-0  | <b>Tilstandsgrad 0: Ingen avvik</b><br>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  | <b>Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik</b><br>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  | <b>Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik</b><br>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  | <b>Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik</b><br>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. 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.

### Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/38089>

### 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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

| Bygningsdeler med TG3                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bygningsdel                               | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Rom under terreng                         | TG 3 på grunn av høyt fuktnivå, samt sopp- og råteskader i påforet trekonstruksjon på vegg. TG 2 settes for symptom på fuktskader i trekonstruksjon på gulv, kun ventilering med åpningsvindu, feil bruk av plast i påforet vegg, og fuktopptrekk/saltutslag i betonggulv.                     |
| Ildsted/Skorstein                         | TG 3 på grunn av manglende ildfast materiale på gulv foran ildsted. 1 av pipene har mer enn 1 tildekt side. TG 2 settes for alder på piper, begrenset mulighet for kontroll av pipemur i 1 av soverommene, symptom på utett sotluke og bom i enkelte fliser og slitasje i fuger foran ildsted. |
| Toalettrom                                | TG 3 på grunn av at det ikke er etablert ventilering til friskluft. TG 2 settes for manglende tilluft, dårlig innfesting av klosett, løse fliser på gulvet (disse har aldri vært festet) og rennende sisterne.                                                                                 |
| Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk | TG 3 på grunn av en kombinasjon mellom tørr og sprukket membran i sluk, bom/riss i gulvoverflaten i dusjsonen og fuktskjolder i konstruksjonen under dusjsonen.                                                                                                                                |
| Våtrom: Bad - Fukt                        | Sterke symptomer på fuktskader i tilstøtende gulvkonstruksjon.                                                                                                                                                                                                                                 |
| Øvrig: Vaskekjeller                       | TG 3 på grunn av at rommet har materialer som kan ta skade ved belastning av vann. TG 2 settes for sluk som har usikker restlevetid, sprekker i betonggulv og naturlig ventilering.                                                                                                            |

| Bygningsdeler med TG2                                    |                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bygningsdel                                              | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad                                                                                                                                                              |
| Drenering                                                | Eventuell fuktsikring/drenering er aldrende. Det er tegn på innvendig svikt i kjeller.                                                                                                                |
| Grunnmur og fundament                                    | Stedvis registrert riss/sprekker og avskalling i grunnmurer.                                                                                                                                          |
| Krypkjeller                                              | Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet. Det er liten eller begrenset ventilering.                                                                                |
| Vinduer og dører: Eldre vinduer, innerdører + ytterdører | Slitasje utover normal slitasjegrad og fuktskade i 1 ytterdør. Eldre vinduer har slitasje utover normal slitasjegrad. Noen vinduer mangler tilstrekkelig låsfunksjon. 1 innerdør har en liten sprekk. |
| Yttervegger                                              | Værslitasje/sprekker i deler av kledning. Noen kledningsbord med råte i bunn. Musetetting/lekter bak kledning begrenser lufting av kledningen.                                                        |
| Loft (konstruksjonsoppbygging)                           | Det er tegn på kondensering på loftet. Utvendig er det registrert liten eller ingen lufting inn til loft.                                                                                             |
| Renner og nedløp                                         | Frostspreng/deformasjon i nedløpsrør.                                                                                                                                                                 |



| Bygningsdel                      | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad                                                                                                                                       |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Takkonstruksjon                  | Det er liten eller ingen lufting av takkonstruksjonen.                                                                                                                         |
| Taktekking                       | Tilstandsgraden er utelukkende satt på grunn av alder på tekking og undertak, samt registrert slitasje i vindskier.                                                            |
| Etasjeskille og gulv på grunn    | Det er målt høydeforskjeller på mellom 15-30 mm. I 1. etasje er det litt knirk i gulv i enkelte rom. Symptom på fuktskader i gulvkonstruksjoner.                               |
| Trapp                            | Rekkverk lavere enn dagens krav. Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Trappen er bratt og smalere enn dagens krav. Manglende håndløpere. Det er litt knirk i noen trinn.       |
| Avløpsrør                        | Det er ikke påvist kloakklufting over tak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegget.                                                                    |
| Vannledninger                    | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledninger. Rør i kjeller/kryprom kan være utilstrekkelig isolert.                                                   |
| Elektrisk                        | Delvis eldre elanlegg. Manglende dokumentasjon. Manglende lokk på en koblingsboks.                                                                                             |
| Varmtvannsbereder                | Bereder har ingen annen lekkasjesikring. Berederen har passert 20 år.                                                                                                          |
| Ventilasjon                      | Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.                                                                                                         |
| Våtrom: Bad                      | Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er stedvis bom i fliser og riss/sprekker i fuger på gulvet i dusjsonen. |
| Øvrig: Laminatgulv               | Gulv i stue og gang har slitasje/skader utover normal slitasjegrad.                                                                                                            |
| Øvrig: Utvendig trapp mot sørøst | Rekkverk lavere enn dagens krav.                                                                                                                                               |

| Bygningsdeler med TG-IU     |                                                         |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------|
| Bygningsdel                 | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad                |
| Balkong, terrasse, platting | Plattingen er snødekt og ikke kontrollert.              |
| Utstyr på tak               | Taket er snødekt, og utstyr på tak er ikke kontrollert. |

Lovlighet

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Bolig:<br>-Tegningene stemmer med dagens bruk, men det er mindre avvik. Det er noen endringer på romløsning i begge etasjer som ikke påvirker bruken av boligen (hoveddel/tilleggsdel), og dette er ikke søknadspliktig.<br>-Stuevindu mot nordvest foreligger ikke på fasadetegning.<br><br>Garasje:<br>-Tegningene stemmer med dagens bruk, men det er mindre avvik. Det er noen endringer på romløsning som ikke påvirker bruken av bygget (hoveddel/tilleggsdel), og dette er ikke søknadspliktig.<br>-Noen avvik ved plassering/antall vinduer og dører ved kontroll opp mot fasadetegninger. |
| Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Bolig:<br>-Det er ikke krav om ferdigattest på bygg omsøkt før 01.01.1998.<br><br>Garasje:<br>-Det foreligger ingen ferdigattest. Bygget er omsøkt etter 01-01-1998 og ferdigattest skal foreligge.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| -Brannslukkingsapparatet er mer enn 10 år gammelt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |



## 4. Informasjon om oppdraget

|                             |                          |
|-----------------------------|--------------------------|
| Befaringsdato<br>27.11.2025 | Rapportdato<br>5.12.2025 |
|-----------------------------|--------------------------|

## Hjemmelshavere

|                                                                           |                  |                          |    |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------|----|
| Navn:                                                                     | Ingunn Holøymoen | Tilstede ved inspeksjon: | Ja |
| Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja |                  |                          |    |

## Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:

Snorre Kolstad

Telefon:

48033863

Firma:

Takst-Forum Trøndelag AS

Epost:

sk@tft.no

Adresse:

Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



TAKST-  
FORUM

TRØNDELAG

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Om bygningssakkyndig:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Uavhengig takstingeniør                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Egne premisser:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| -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. |
| -Grunnet snø på terreng, taktekking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| -Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.                                                                                                                                                                                                               |

## Informasjon om boligen

|             |                                              |           |     |          |     |
|-------------|----------------------------------------------|-----------|-----|----------|-----|
| Adresse:    | Ulvstugguveien 8, 7374 Røros                 |           |     |          |     |
| Kommunenr:  | 5025                                         | Gårdsnr:  | 137 | Bruksnr: | 226 |
| Seksjonsnr: |                                              | Andelsnr: |     | Festnr:  |     |
| Byggeår:    | 1948 - Tatt i bruk. Kilde: matrikkelrapport. |           |     |          |     |
| Boligtype:  | Enebolig                                     |           |     |          |     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                        |                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Generell beskrivelse av boligen:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                        |                                               |
| Enebolig med tilbygg oppført i én etasje over kjeller og krypkjeller. Grunnmur er oppført i sparebetong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd utvendig med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med takstein. Etasjeskiller er av tre, og det er støpt gulv på grunn i kjeller. Jordgulv i kryprom. Vinduer er med 2-lags og 3-lags isolerglass, samt koblet glass. |                                                                                                                                        |                                               |
| Tiltak etter byggeår:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                        |                                               |
| År                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Beskrivelse                                                                                                                            | Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? |
| Ca. 1962                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Boligen ble tilbygd i ca. 1962. Kilde: flyfoto. Mulig at tekkingen på boligen er fra ca. samme periode ifølge eier.                    | Nei                                           |
| 1984                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Det er noen vinduer fra 1984.                                                                                                          | Nei                                           |
| 1996                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Noe av avløpsanlegget er fra 1996, men det er ukjent omfang. Kilde: produksjonsår på sluk i vaskekjeller.                              | Nei                                           |
| 2003                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Oppført garasje. Kilde: tidligere takst.                                                                                               | Nei                                           |
| 2008/2014                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Ytterdør mot sørøst er fra 2008. Hovedytterdøren er fra 2014. Det skal ha vært skiftet 2 vinduer i 2008. Disse er datert 2007 og 2008. | Nei                                           |
| 2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Installert varmepumpe.                                                                                                                 | Nei                                           |

|           |                                                                                                                                                                                        |     |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 2023      | Det ble skiftet gulv i kjøkken. Forsikringssak ifølge eier. 3 nye vinduer ble skiftet i stue med egeninnsats.                                                                          | Nei |
| 2024/2025 | Fasader på hele boligen og deler av garasjen ble overflatebehandlet. Oppført ny terrasseplatting. Renovert gulvkonstruksjon i vindfang mot sørøst. Arbeidene er utført med egeninnsats | Nei |

## 5. Arealinformasjon

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |       |                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk 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: <a href="https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html">https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |       |                                                                                                                                                                                |
| Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene. |       |                                                                                                                                                                                |

## Oppsummering av BRA alle bygg

| Bygg      | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------|-----|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Enebolig  | 142 | 142                        | 0                           | 0                          | 9                               |
| Garasje   | 47  | 0                          | 47                          | 0                          | 0                               |
| Totalt m² | 189 | 142                        | 47                          | 0                          | 9                               |

## Bygning: Enebolig

| Hovedareal |     |                            |                             |                            |                                 |
|------------|-----|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Etasje     | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
| Kjeller    | 43  | 43                         | 0                           | 0                          | 0                               |
| 1. etasje  | 99  | 99                         | 0                           | 0                          | 9                               |
| Totalt m²  | 142 | 142                        | 0                           | 0                          | 9                               |



Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje    | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom                                                  | Beskrivelse S-Rom |
|-----------|-----|-------|-------|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Kjeller   | 43  | 29    | 14    | BRA-i: Gang, toalett, vaskekjeller.                                | BRA-i: 2 boder.   |
| 1. etasje | 99  | 99    | 0     | BRA-i: 2 vindfang, gang, 3 soverom, bad, stue, kjøkken, trapperom. | BRA-i: Bod.       |
| Totalt m² | 142 | 128   | 14    |                                                                    |                   |

Bygning: Garasje

Hovedareal

| Etasje    | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------|-----|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. etasje | 47  | 0                          | 47                          | 0                          | 0                               |
| Totalt m² | 47  | 0                          | 47                          | 0                          | 0                               |

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

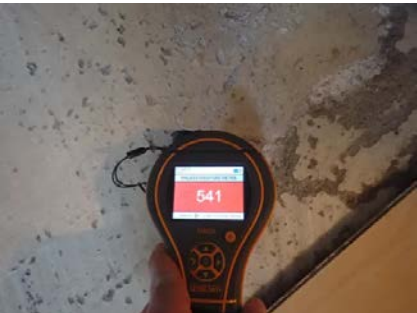
| Etasje    | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom                  |
|-----------|-----|-------|-------|-------------------|------------------------------------|
| 1. etasje | 47  | 0     | 47    |                   | BRA-e: Garasje, bod, bod/hobbyrom. |
| Totalt m² | 47  | 0     | 47    |                   |                                    |

Kommentar til arealberegning

- Boden mellom kjøkken og trapp har i underkant av 0,5m² gulvareal, men har noe større lagringsareal. Resten tas opp av trapperommet. Arealet er lagt til under P-rom, selv om rommet er et S-rom.
- Kryprommet tas ikke med som ALH (areal med lav himlingshøyde), siden rommet ikke regnes som et vanlig boligrom.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Fuktopptrekk i gulv.

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

| Oppsummering av drenering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | TG-2 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <p>-Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring og drenering av grunnmuren ved kjeller. Ingen fuktsikring er synlig utvendig. Ut fra byggeåret kan det være anvendt gudrong (asfaltbelegg), men dette er usikkert.</p> <p>-Eventuell drenering/fuktsikring vil ha nådd en høy alder. Tettheten er usikker.</p> <p>-Det er tegn på svikt ved innvendig kontroll. Grunnmurene er innkledd innvendig, og det ble påvist høyt fuktnivå og råteskader i påforet konstruksjon i bod ved hulltaking. Det er påvist fuktopptrekk i gulvet, som kommer av at det ikke var vanlig med fuktsperre under gulv og fundamenter ved byggeåret. Nærmere undersøkelser må foretas bak påforede konstruksjoner.</p> <p>-Tomten er snødekt og terrengforhold er ikke kontrollert (TGIU).</p> |      |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |      |
| <p>-Det må foretas nærmere undersøkelser bak påforede konstruksjoner. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Bruken av kjelleren vil også være avgjørende.</p> <p>-Per i dag anbefales det å holde grunnmursflater fritt eksponerte. Ny innredning kan vurderes ved oppgradering av drenering/fuktsikring. En fuktsperre mellom betong og oppforet konstruksjon på gulv bør også vurderes.</p> <p>-Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |

6.2 Grunnmur og fundament



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Type Fundament/Grunnmur                                                                                                                                                                                                                                                                           | Grunnmur m/kjeller |
| <p>Det registreres grunnmurer og innvendige delevegger av sparebetong. I kryprom er grunnmur tildekt av tresnittplater (isolasjon). Grunnmuren i opprinnelig del er i hovedsak kledd inn. Det er delvis støpt betonggulv. Noe usikkert om det er støpt gulv under trekonstruksjoner i bodene.</p> |                    |



Sprekk i utvendig grunnmur.



Sprekk i innvendig mur mellom kryprom og bod.

Type byggegrunn Byggegrunn av leirholdige masser, Byggegrunn av løsmasse

-Det er registrert bruk av fyllmasser i byggegrunnen under tilbygget. Dette er av slagg, noe leirholdig masse og stein/betong. Ifølge NGUs løsmassekart er det i hovedsak fyllmasser i området. Usikkert hvilke fyllmasser byggegrunnen rundt opprinnelig del inneholder.

Type grunnmur i kjeller Betong med sparestein

Det er registrert sparesteinsmurer.

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament TG-2

-Det er en sprekk i delevegg mellom kryprom og bod. Denne er synlig fra kryprom.  
-Noen riss i delevegg mellom kryprom og toalett, synlig fra toalettet.  
-Noe sprekkdannelse/avskalling i grunnmurer utvendig.  
-I vaskekjeller er det noen sprekker i betonggulvet.  
-Det vurderes ingen konstruksjonsmessig fare rundt påviste sprekker i dag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Observasjoner av sprekker anbefales over tid, for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling. Påfør puss i sprekkenes for å påvise eventuelle bevegelser. Tiltak kan vurderes deretter.  
-Avskallede murer bør påføres ny puss.

6.3 Krypkjeller



Oversiktsbilde.



Fuktmåling viser at det er nokså tørt i treverket i rommet.

Beskrivelse

Det er kryprom under den tilbygde delen. Adkomst til denne er via dør fra bod i kjeller. Vegger er kledd med tresonitt (isolasjon) utenpå grunnmur av sparebetong, og det er jordgulv av fyllmasser.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller? Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet? Nei

Er det synlig sopp/råteskader? Nei

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen? Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren? Ja

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

-Ved stikktakninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fuktinnhold på ca. 11 vektprosent. Dette er å betrakte som tørt.

Oppsummering av krypkjeller TG-2

-Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.  
-Det er liten eller begrenset ventilering, men ingen symptomer på at det er dårlig ventilering.  
-Ingen tegn på aktiv fukt, men det er symptom på at det kan ha vært forekomst av mugg på overflater tidligere. Måling i treverket viser at det er ganske tørt ved befaringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det anbefales å etablere plast mot grunn for å lukke avviket, men det bemerkes at det ikke registreres behov for dette i dag.  
-Etablering av ventiler i grunnmuren for god luftgjennomstrømning anbefales som et forebyggende tiltak mot kondensering.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng Delvis innredet

Boligen har en delvis innredet kjeller. Gulv er delvis av trekonstruksjon og betong. Vegger er av betong, og er delvis foret ut og kledd med panel. Rommene er ventilert med åpningsvinduer.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår? Ja

-Noen overflater vurderes etablert etter byggeår, men i hovedsak ukjent omfang og datoer for arbeidene.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv? Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling) Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert? Nei

Oppsummering av rom under terreng TG-3

-Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i bod. Det registreres høyt fuktnivå, samt sopp- og råteskader i borehullet. Skadene kan ha oppstått som en kombinasjon av fukt fra grunnen og at veggen har feil utførelse med plast i konstruksjonen. Dette vil hindre uttørring.  
-Rom er kun ventilert med åpning av vinduer.  
-Gulvet har sunket noe mot grunnmur i overgang mellom bodene. Dette kan være tegn på skader i gulvet. Det er også glipper mellom gulv og gulvlist her som kan være symptom på skader.  
-Tilgjengelige betonggulv har fuktopptrekk og noe saltutslag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det anbefales at alt treverk mot gulv og grunnmurer i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner i kombinasjon med god utlufting. Det kan ikke utelukkes skader i andre påforede konstruksjoner i kjelleren. Ny innredning kan vurderes når fuktproblemer eventuelt er utbedret. Dette kan inkludere oppgradering av drenering/fuktsikring og eventuelt plast på gulvet.  
-Klaffventiler bør etableres på vegger.  
-Det anbefales å undersøke trekonstruksjoner på gulv nærmere. Synk i gulv og glipper mellom gulv og gulvlist kan være symptom på skader.

Utbedringskostnader 10 000 - 50 000

6.5 Balkong, terrasse, platting





Snødekt platting.

|                                                                       |                   |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Tilgjengelighet                                                       | Ikke tilgjengelig |
|                                                                       |                   |
| Oppsummering av balkong, terrasse, platting                           | TG-IU             |
| Det er oppført en markplatting mot sørøst.                            |                   |
| -Plattingen er snødekt og ikke kontrollert.                           |                   |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                |                   |
| -Det bør foretas nærmere undersøkelser av platting når den er snøfri. |                   |

## 6.6 Vinduer og dører: Eldre vinduer, innerdører + ytterdører



Sprekk i vindusglass, samt slitte karmner og kittfalsler.



Fuktskade i bunn av dørblad.



Liten skade/sprekk i bunn av dør til badet.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Beskrivelse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |      |
| -Boligen har noen eldre malte vinduer med 2+1-lags glass og koblet glass.<br>-Malte ytterdører med 2-lags og 3-lags glass.<br>-Innvendig er det malte fyllingsdører. Enkel tredør mellom bodene i kjeller.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |      |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Ja   |
| -I gang og 2 soverom er det vinduer med 2+1-lags glass fra 1984.<br>-Hovedytterdøren er fra 2014, mens ytterdøren mot sørøst er fra 2008.<br>-Vinduer med koblede glass er av ukjent alder, men kan være fra respektive byggeår.<br>-Noen innerdører er av nyere årgang.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |      |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Ja   |
| Er det påvist værslitte karmner, fuktskader eller råteskader?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Ja   |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Nei  |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Nei  |
| Oppsummering av vinduer og dører                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | TG-2 |
| -Ytterdøren mot sørøst har slitasje utover normal slitasjegrad rundt dørhåndtaket. Det registreres også svelling i nedre del av døren, som indikerer opptrekk av fukt. Fuktskaden er ikke omfattende, men det gjøres oppmerksom på forholdet.<br>-Vinduer med koblede glass i kjeller mangler stedvis låsfunksjon innvendig. 1 av glassene henger ut fra karmen som følge av dette.<br>-Noe tørkede/sprukkede kittfalsler i utvendige karmner.<br>-Vindu mot nordvest i kryprom har sprekk i glasset.<br>-Det er også vindu på loft på begge sider. Disse er kun kontrollert fra bakkenivå utvendig pga. at det ikke var tilrettelagt for adkomst til loftet. Det er tegn på kondensering på glass innvendig og noe utvendig slitasje.<br>-Isolerglassene fra 1984 er mer enn 30 år gamle. Dette gir økt risiko for punktering i tiden som kommer.<br>-Det er en liten skade/sprekk bunn av innerdør inn til badet, men ikke av omfattende grad. Utover dette fremstår innerdører med enkelte bruksmerker, men det vurderes i hovedsak som normal slitasjegrad. |      |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| -Lokale utbedringer og bedre beskyttelse mot fuktinntrekk av ytterdør mot sørøst anbefales. For å lukke avviket må dørbladet sannsynligvis skiftes.<br>-Det bør etableres tilfredsstillende låsfunksjon i kjellervinduene som mangler dette.<br>-Jevnlig vedlikehold av vinduer er påregnelig som følge av alder og slitasje. Dette for å forlenge levetiden og unngå skader.<br>-Sprukket glass bør skiftes.<br>-Nærmere undersøkelse av loftsvinduer anbefales. Det bemerkes at kondensering på glasset kan være tegn på at det er dårlig utlufting av loftet.<br>-Jevnlig kontroll av isolerglass anbefales med tanke på økt risiko for punktering. Utskiftinger vurderes fortløpende om punktering skulle oppstå. Enten selve glasset, eller hele vinduet. Det bemerkes at vinduer med koblet glass er av en alder hvor det kan være hensiktsmessig med utskiftinger, sett fra et energiokonomisk perspektiv.<br>-Skade på dørblad til badet anbefales utbedret for å lukke avviket. Normalt vedlikehold av enkelte innerdører kan vurderes. |

## 6.7 Vinduer og dører: Nyere vinduer

|                                                                                                                                                                                     |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Beskrivelse                                                                                                                                                                         |      |
| -I 1. etasje er det en del nyere malte vinduer med 2-lags og 3-lags glass.                                                                                                          |      |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                              | Ja   |
| -I 1 soverom er det vindue med 2-lags glass fra 2007.<br>-Kjøkkenvinduet har 2-lags glass fra 2008.<br>-I stue er det vinduer med 3-lags glass fra 2022. Disse ble montert i 2023.  |      |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?                                                                                                                                        | Nei  |
| Er det påvist værslitte karmner, 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  |
| Oppsummering av vinduer og dører                                                                                                                                                    | TG-1 |
| -Soveromsvinduet fra 2007 mot sørøst har litt malingsavskalling i innvendig karm, men ellers registreres kun normal slitasjegrad i nyere vinduer. Normalt vedlikehold kan vurderes. |      |

## 6.8 Yttervegger





Oversikt oppunder kledning.



Symptom på råte i bunn av kledningsbord.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type fasade                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Stående kledning |
| Veggkonstruksjon i opprinnelig del opplyses å være av tømmer. Tilbygget er oppført som en trekonstruksjon av ukjent utførelse, sannsynligvis er dette av reisverk/bindingsverk med tanke på byggeåret.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                  |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Ja               |
| -Det ble oppført et tilbygg i ca. 1962. Kilde: flyfoto.<br>-Fasader ble overflatebehandlet i 2024/2025.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |
| 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              |
| Oppsummering av yttervegger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | TG-2             |
| -Det registreres flere værslitte/sprukkede kledningsbord. I bunn av enkelte bord er det tegn på råte.<br>-Musetetting/lekter bak kledning begrenser lufting av kledningen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                  |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                  |
| -Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte kledningsbord må påregnes skiftet. Omfanget av nødvendige utskiftinger er ikke vurdert men er relativt godt synlig.<br>-Med tanke på begrenset lufting, er det ikke registrert behov for tiltak i dag, men ved større utskiftinger av kledning eller vesentlig endring i bruk av boligen bør lufting av kledning etableres/utbedres. Dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen, som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Vær oppmerksom på dette. |                  |

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Tilgjengelighet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Ikke tilgjengelig |
| Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | TG-2              |
| Det er et kaldloft over boligen. Adkomst til dette er etablert i trapperommet, men det er ingen stige eller annen forsvarlig adkomst opp hit. Loftet er derfor ikke undersøkt.                                                                                                                                                                                              |                   |
| -Ved utvendig kontroll ble det registrert tegn på kondens på vindusglass på loftet. Dette er symptom på dårlig ventilering. Det bemerkes også at konstruksjonen er av en alder hvor det kan mangle dampsperre mellom varm og kald sone, slik at det er økt risiko for kondensering i konstruksjonen.<br>-Utvendig er det registrert liten eller ingen lufting inn til loft. |                   |

6.10 Renner og nedløp



Frostspreg i nedløpsrør.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| -Slike loft er å anse som risikokonstruksjoner som kan være påkjent av fukt og/eller skadedyr. Det er behov for nærmere undersøkelser av kaldloftet.<br>-Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga. kondensering i konstruksjonen og isdannelse på taket. Endret bruk av boligen kan medføre behov for bedre lufting og etablering av dampsperre. Kondensering kan også være tegn på at dampsperre bør etableres.<br>-Det anbefales å etablere tilfredsstillende loftsluke med stige for sikrere adkomst til loftet. Denne bør eventuelt etableres i et annet rom. |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Type                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Metall |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                         | Ja     |
| Er det synlige skader på renner/nedløp?                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Ja     |
| Oppsummering av renner og nedløp                                                                                                                                                                                                                                                                                          | TG-2   |
| -Det ble registrert buling/deformasjon i nedløpsrør, som et symptom på frostspreng.                                                                                                                                                                                                                                       |        |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                                                                                                                                                                                                    |        |
| -Nedløp/renner er ikke funksjonstestet av undertegnede. Nærmere undersøkelser anbefales, og ved utettheter bør utskiftinger foretas. Deler med deformasjon må utover dette skiftes for å lukke avvik. Frostspreng i nedløpsrør må sies å være normalt i Fjellregionen, og er erfaringsmessig registrert forholdsvis ofte. |        |

6.11 Takkonstruksjon



Avskalling/flassing oppunder gesims.

|                                                                                                                                                                                                                                                                       |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Takkonstruksjon                                                                                                                                                                                                                                                       | Saltak              |
| Konstruksjonen er oppført av en trekonstruksjon av ukjent utførelse.                                                                                                                                                                                                  |                     |
| Inspisert fra                                                                                                                                                                                                                                                         | Fra bakken          |
| Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?                                                                                                                                                                                  | Ikke kontrollerbart |
| Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?                                                                                                                                                                                 | Ja                  |
| Oppsummering av takkonstruksjon                                                                                                                                                                                                                                       | TG-2                |
| -Det er ikke foretatt noen vurdering av eventuelle skjevheter/svanker i takkonstruksjonen på grunn av snødekt tak.<br>-Det blir registrert ingen eller liten lufting av konstruksjonen.<br>-Oppunder gesims er det registrert noe avskalling i overflatebehandlingen. |                     |





Oversiktsbilde.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Ny undersøkelse utvendig anbefales når taket er snøfritt.
- Lufthing av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga. kondensering i konstruksjonen og isdannelse på taket. Endret bruk av boligen kan medføre behov for bedre lufthing.
- Det bør undersøkes nærmere om avskallinger i gesims kan komme av fukt fra loftet, eller om dette kun er av aldringsmessig slitasje.

6.12 Taktekking

|                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type tekking                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Takstein         |
| Taket er tekket med takstein. Det er ukjent type undertak.                                                                                                                                                                                                                                    |                  |
| Inspisert fra                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Fra bakken       |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                                                        | Ja               |
| -Taktekkingen kan ha vært lagt om ved tilbygging av boligen i ca. 1962. Det bemerkes at lignende vurdering ble foretatt i tidligere takst av en annen takstmann enn undertegnede. Tekkingen er snødekt ved befaringen, slik at det ikke er tatt noen egen vurdering av alder av undertegnede. |                  |
| Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?                                                                                                                                                                                                              | Ikke kontrollert |
| Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?                                                                                                                                                                                                             | Ikke kontrollert |
| Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                                                                                                                                                                  | Ja               |

Oppsummering av taktekking

TG-2

- Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert med bakgrunn i alder. Taktekking og undertak har nådd en høy alder, og det er økt risiko for lekkasjer og skader.
- Vindskier er til dels slitte.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Tekkingen kan ha nådd sin forventede levetid. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Nærmere inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når tekkingen er snøfri.

6.13 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av utstyr på tak

TG-IU

Det er etablert takstige.

- På grunn av snødekt tak er det ikke foretatt noen videre vurdering av takstigen og eventuelt behov for snøfangere. Ukjent om det er glatt eller ru tekking.

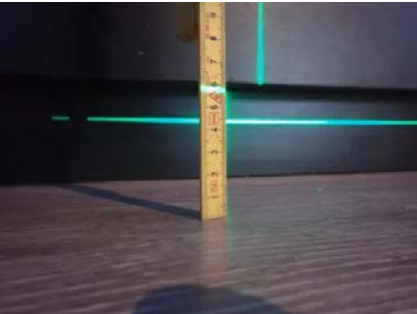
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Det bør foretas nærmere undersøkelser når taket er snøfritt.

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn



Fuktskjolder i området under dusjonen fra badet.



Referansenivå laser = 40 mm. Viser avvik på ca. 18 mm.

Type

Trebjelkelag

Etasjeskiller er av trebjelkelag. I kjeller er det delvis støpt betong og trekonstruksjon som gulv. Ukjent om det er støpt betong under trekonstruksjoner.

Kjeller:

- Det ble målt med laser i gang og 1 bod, og det er påvist måleavvik opp mot standarden NS 3600.
- 1. etasje:
- Det ble målt med laser i stue og gang, og det er påvist måleavvik opp mot standarden NS 3600.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

- Det er målt høydeforskjeller på mellom 15-30 mm. TG 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Avvikene ble påvist ved stikkmålinger i stue og gang i 1. etasje, samt i gang og bod i kjeller. Det måles totale høydeforskjeller på henholdsvis 15 mm, 18 mm, oppunder 30 mm og 25 mm i rommene.
- I 1. etasje er det litt knirk i gulv i enkelte rom.
- Det er fuktskjolder i etasjeskilleren mot kryprom, på undersiden av dusjonen på badet. Kan være symptom på fuktskade. I dag er det ikke påvist vesentlig fuktnivå med bruk av fuktindikator, men det betyr ikke at det ikke finnes skjulte skader.
- Det er symptom på skader i gulvkonstruksjon i bodene i kjeller. Noe sig i gulvet som kan komme av fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp og knirk utbedres. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Det må foretas nærmere undersøkelser av etasjeskiller i området under baderomssluket.
- Det må foretas nærmere undersøkelser av gulvet i bodene i kjeller.

6.15 Ildsted/Skorstein





Støpt betongvegg som skjuler 1 side på pipe.



Kamin i gang.

|                                                                                             |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Type pipe                                                                                   | Tegl       |
| Boligen har 2 teglpipe. Sotluker er plassert i kryprom og toalettrom i kjeller.             |            |
| Er det montert ildsted?                                                                     | Ja         |
| Type ildsted                                                                                | Vedovn     |
| Det er tilkoblet vedovn og kamin i 1. etasje. I vaskerommet er det en vedovn.               |            |
| Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?                                 | Ja         |
| 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        |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Oppsummering av ildsted/skorstein                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | TG-3         |
| <p>-I gangen i 1. etasje mangler det ildfast materiale på gulvet foran ildstedet.</p> <p>-Pipemurer i soverommene er vanskelig å besiktige der det er montert skap foran. Kontrollen av murene er dermed begrenset her.</p> <p>-Det er en støpt betongvegg på 1 side av pipemur i kjeller (mot vaskerom). På teglpipe er det krav om 4 synlige (fristilte) sider med tanke på inspeksjonsformål.</p> <p>-Eldre teglpipe som dette har ofte behov for rehabilitering etter ca. 50 år.</p> <p>-Sotluke i toalettrommet kan ha utettheter på grunn av sotskjolder i nærheten av luka.</p> <p>-Det registreres at enkelte fliser under vedovnen i stue har bom (løsnet mot underlaget og/eller har hulrom under). I fugene ligger det både flisfugemasse og silikonfugemasse, hvor sistnevnte er til dels avslitt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |              |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |              |
| <p>-Ubrennbar plate foran kaminen i gang bør etableres. Denne skal strekke minimum 30 cm ut på gulvet foran illegget på ovnen. Det bemerkes at dette er en eldre kombiovn med mulighet for oljefyring, og at fyring med fossilt brensel er forbudt fra 01-01-2020.</p> <p>-Det anbefales ikke fastmontert skap foran pipemuren for inspeksjonsformål. Annen løsning bør vurderes.</p> <p>-Det er i dag krav til 4 synlige sider på mursteinspipe for inspeksjonsformål. Rehabilitering av pipeløpet bør vurderes. Ved riktig rehabmetode kan kravet senkes til 2 synlige sider, samt at det kan være hensiktsmessig med tanke på alder på pipe. Sjablongmessig estimat må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Rehabiliteringskostnad er beregnet til ca. 4000,- per etasje for nedsenking av stålrør i eldre pipe, og gjelder i hovedsak kun for den ene pipa.</p> <p>-Det kan være behov for utbedring av sotluke i toalettrommet. Undersøk eventuelle utettheter nærmere.</p> <p>-Det anbefales utbedring av underlaget under fliser foran og under vedovn i stue. Bom og riss kan være symptom på dårlig stivhet i underlaget eller uegnet underlag for nedliming av fliser.</p> |              |
| Utbedringskostnader                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Under 10 000 |

## 6.16 Kjøkken

### Overflater og innredning

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Nei  |
| Oppsummering av overflater og innredning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | TG-1 |
| <p>Nyere type innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er med laminat og har nedfelt oppvaskum i stål. Over benk er det delvis etablert plater av børstet metall. Det er opplegg for oppvaskmaskin og plass til komfyr og kjøleskap.</p> <p>-Innredning og overflater fremstår i hovedsak med normal slitasjegrad. Det bemerkes at det bør tettes ekstra oppunder fremkant av benkeplate, da det er symptom på svellemerker.</p> |      |

### Avtrekk

|                                               |          |
|-----------------------------------------------|----------|
| Type avtrekk                                  | Mekanisk |
| Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen. |          |
| Er det registrert avvik på avtrekk?           | Nei      |
| Oppsummering av avtrekk                       | TG-1     |
| -Det registreres ingen unormale forhold.      |          |

## 6.17 Lovlighet

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Ja  |
| <p>Bolig:</p> <p>-Tegningene stemmer med dagens bruk, men det er mindre avvik. Det er noen endringer på romløsning i begge etasjer som ikke påvirker bruken av boligen (hoveddel/tilleggsdel), og dette er ikke søknadspliktig.</p> <p>-Stuevindu mot nordvest foreligger ikke på fasadetegning.</p> <p>Garasje:</p> <p>-Tegningene stemmer med dagens bruk, men det er mindre avvik. Det er noen endringer på romløsning som ikke påvirker bruken av bygget (hoveddel/tilleggsdel), og dette er ikke søknadspliktig.</p> <p>-Noen avvik ved plassering/antall vinduer og dører ved kontroll opp mot fasadetegninger.</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?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Ja  |
| <p>Bolig:</p> <p>-Det er ikke krav om ferdigattest på bygg omsøkt før 01.01.1998.</p> <p>Garasje:</p> <p>-Det foreligger ingen ferdigattest. Bygget er omsøkt etter 01-01-1998 og ferdigattest skal foreligge.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |     |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Nei |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Nei |
| -Det er etablert røykvarsling og 6 kg brannslukker.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |     |



6.18 Toalettrom

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Ja    |
| -Brannslukkingsapparatet er mer enn 10 år gammelt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |       |
| Er det påvist fukt/skader på toalettet?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Nei   |
| Type ventilasjon                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Ingen |
| -Rommet har ingen avtrekk til friskluft.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |       |
| Er det skader på utstyr og innredning?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Nei   |
| Er det innebygd sisterner?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Nei   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |       |
| Oppsummering av toalettrom                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |       |
| TG-3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |       |
| Toalettrom med flis og betong på gulv. Malt panel og malt mur på vegger. Takess i himling. Utstyrt med klosett.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |       |
| -Rommet har ingen ventilering til friskluft. TG 3 settes med bakgrunn i krav i standarden NS 3600.<br>-Det registreres ingen skader på klosettet, men det registreres dårlig innfesting mot gulvet.<br>-Det er en del løse fliser på gulvet (de vurderes å aldri ha vært satt fast).<br>-Det renner fra sisternen. Et rennende klosett skyldes ofte et problem med utløpsventilen, innløpsventilen eller kalkbelegg i sisternen. |       |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |       |
| -For å lukke avviket bør det etableres mekanisk avtrekk ut, og lages tilluft til rommet (f. eks. spalte ved dørterskel). Kostnadsestimatet er satt for etablering av avtrekk.<br>-Klosettet bør festes bedre.<br>-En bør fjerne løse fliser eller feste de til gulvet.<br>-Nærmere undersøkelser og tiltak mot rennende sisterner anbefales.                                                                                     |       |
| Utbedringskostnader                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |       |
| Under 10 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |       |

6.19 Trapp



Oversiktsbilde.



Rekkverkshøyde < 90 cm.



Åpninger i rekkverk > 10 cm.

6.20 Avløpsrør

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Beskrivelse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |
| Boligen har en malt tretrapp med teppe på trinnene. Det er malt rekkverk av tre.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |
| Er det manglende rekkverk?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Nei |
| Er høyden på rekkverk under 90cm?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Ja  |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |     |
| -Rekkverket måles til 90 cm, og er lavere enn dagens krav på 90 cm.<br>-Åpninger i rekkverket er over 10 cm.<br>-Trappen er nokså bratt og trappeløpet er smalere enn dagens krav på minimum 80 cm.<br>-Trappen mangler håndløper langs veggen, samt delvis på begge sider i nedre del.<br>-Det er litt knirk i noen trinn.                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |     |
| -Ikke krav om utbedring opp til dagens krav, men på grunn av sikkerhetsforhold anbefales det at rekkverkshøyden endres til minimum 90 cm.<br>-Det anbefales å redusere åpninger i rekkverk slik at disse ikke overstiger 10 cm. Dette for bedre sikkerhet for små barn og dyr.<br>-For å lukke avviket må trappen skiftes ut for å tilfredsstille dagens krav til utforming og bruk.<br>-Håndløper anbefales montert på begge sider i hele trappeløpet for bedre sikkerhet ved bruk.<br>Dagens forskrift setter krav til håndløper på begge sider i trapper.<br>-Det kan vurderes å utbedre knirik i trinn etter eget behov. |     |



|                                                                                                                                                                                                |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                                                                                         | Ja  |
| -Ukjent omfang av utskiftinger, men det tyder på at anlegget kan være fra 1970-tallet og frem til midten av 1990-tallet. Det registreres blant annet at sluket i kjeller er stemplet med "96". |     |
| 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  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Oppsummering av avløpsrør</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>TG-2</b> |
| -Lufting av kloakk over tak er ikke påvist.<br>-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegget. Det er usikker restlevetid og økt risiko for skader.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |             |
| -Lufting over tak anbefales etablert for å lukke avviket. I dag er det krav til at hovedkloakk skal luftes over tak.<br>-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.<br>-Nærmere påvisning av alder og eventuelle behov for tiltak anbefales med hjelp av en rørlegger. |             |

6.21 Vannledninger

|                                                                                                         |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Type anlegg                                                                                             | Kobber, Plast |
| Synlige rør er av plast og kobber. Stoppekran er plassert i toalettrom.                                 |               |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                       | Ja            |
| -Plastrørene tyder på å være noe nyere enn resterende deler av anlegget. Ukjent når disse ble etablert. |               |
| 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?                       | Ja            |
| 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           |

6.22 Elektrisk



Manglende lokk på koblingsboks i kryprom.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Oppsummering av vannledninger</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>TG-2</b> |
| -Vannrør vurderes i hovedsak å ha nådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Det er usikker restlevetid og økt risiko for lekkasjer.<br>-Det kan være utilstrekkelig isolering av vannrør i kjeller/kryprom, men eier har ikke hatt problemer med frost.                                                                                                                                                                                             |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |             |
| -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 vil det være naturlig med utskiftning av rør.<br>-Som et forebyggende tiltak kan det vurderes isolering av vannrør. Kontakt gjerne en rørlegger for nærmere vurdering.<br>-Nærmere påvisning av alder og eventuelle behov for tiltak anbefales med hjelp av en rørlegger. |             |

|                                                                                                                                                                                                     |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år                                                                                                                           | Nei              |
| Type sikringer                                                                                                                                                                                      | Automatsikringer |
| Sikringsskapet er plassert i gang i kjeller. Boligen har delvis skjult el-installasjon.                                                                                                             |                  |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                              | Ja               |
| -Det har vært skiftet sikringsskap. Utover dette er det utført periodevise utskiftinger. Ikke kjent omfang eller datoer for utførte arbeider, da disse er blitt utført i regi av tidligere eier(e). |                  |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?                                                                                                                             | Ja               |
| Er det manglende kursfortegnelse?                                                                                                                                                                   | Nei              |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?                                                                                                                                | Nei              |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?                                                                                       | Nei              |
| Er kabler utilstrekkelig festet?                                                                                                                                                                    | Nei              |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?                                                                                                                 | Nei              |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?                                                                                                                                                        | Nei              |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?                                                                                                                       | Nei              |

|                                                                                                                                                                                     |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Oppsummering av elektrisk</b>                                                                                                                                                    | <b>TG-2</b> |
| -Det mangler dokumentasjon/samsvarserklæring på elanlegget, og anlegget er til dels av eldre dato. Feil kan ikke utelukkes.<br>-Lokket på en koblingsboks i kryprommet har falt av. |             |

6.23 Varmesentral

| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                                                                                                                                                  |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| -Det elektriske anlegget er delvis av eldre dato, og anlegget mangler dokumentasjon. Feil kan ikke utelukkes. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Det anbefales en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. |            |
| Type anlegg                                                                                                                                                                                                                                                             | Varmepumpe |
| Det er montert varmpumpe i stue.                                                                                                                                                                                                                                        |            |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                                                                                                                                                                       | Ja         |
| -Pumpa ble montert i 2020 ifølge eier.                                                                                                                                                                                                                                  |            |
| Når var siste service på anlegget?                                                                                                                                                                                                                                      |            |
| -Det har ikke vært noen service på pumpa siden den var ny.                                                                                                                                                                                                              |            |
| Finnes det oljetank på eiendommen?                                                                                                                                                                                                                                      | Nei        |
| Oppsummering av varmesentral                                                                                                                                                                                                                                            |            |
| -Det har ikke vært service på pumpa siden den var ny. Ikke opplyst om avvik ved funksjonen på pumpa. Service anbefales annen hvert år.                                                                                                                                  |            |

6.24 Varmtvannsbereder

|                                              |                                |
|----------------------------------------------|--------------------------------|
| Plassering bereder                           |                                |
| Toalettrom                                   |                                |
| Fundament                                    |                                |
| Plassert på gulv                             |                                |
| Årstall                                      |                                |
| Ukjent, men av eldre dato                    |                                |
| Størrelse                                    |                                |
| Ca. 150 liter                                |                                |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Ja                             |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?   | Ikke relevant, fast tilkobling |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder?       | Nei                            |

6.25 Ventilasjon

| Type ventilering                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Naturlig ventilasjon |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Rom for varig opphold har naturlig ventilering med spalteventiler i vindu, klaffventiler på vegger og åpningsvinduer.                                                                                                                                                                                   |                      |
| Oppsummering av ventilasjon                                                                                                                                                                                                                                                                             |                      |
| -Stue har ingen ventilering utover muligheten for å åpne vinduer.                                                                                                                                                                                                                                       |                      |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                                                                                                                                                                                  |                      |
| -Ventiler på yttervegg anbefales etablert i rom hvor dette mangler. Selv om det ikke er påvist skader eller andre avvik som følge av dagens løsning, er det er viktig å ha mulighet for å kunne ventilere uten å være avhengig av at vinduer åpnes, slik at man får en normal luftutskifting i rommene. |                      |

6.26 Våtrom: Bad



Referansenivå laser til topp tettesjikt ved dør = ca. 50 mm. Viser at høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør og topp slukrist er tilnærmet det samme.

| Overflate                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Beskrivelse av overflate                                                                                                                                                                                                                                                                                        |     |
| Flis på gulv. Vegger har fliser og våtromsplater. Malt panel i himling.                                                                                                                                                                                                                                         |     |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                          | Ja  |
| -Badet har vært oppgradert etter byggeåret, men det er ikke kjent når dette ble utført. Tyder på være eldre flislagte overflater og eldre membran bak denne, og noe nyere våtromsplater og himling. Dette stemmer iht. gitte opplysninger i tidligere salgsoppgave, men det mangler årstall for oppgraderinger. |     |
| 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 |





Riss i flisfuger.



Uegnet materiale i våtsone (bak klosett).



Symptom på skader i konstruksjon under dusjsone.

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Oppsummering av overflater                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | TG-2 |
| <p>-Tilnærmet flatt gulv med lokalt fallforhold. Det er noe varierende fall til sluk, og i fremkant er det til dels manglende fall (målt mellom 0–5 mm her). I bakkant er det ca. 15–20 mm fall til sluket. Høydeforskjellen mellom topp tettesjikt under flis ved dør og topp slukrist er tilnærmet lik. Det anbefales minimum 25 mm høydeforskjell. Avvikene gir økt risiko for at vann ikke renner til sluk.</p> <p>-Det er stedvis bom i gulvet i dusjsonen (løsnet flis og/eller hulrom under), samt stedvis riss/sprekker i fugene her. Dette kan være indikasjon på fuktskader, og det bemerkes at det ble påvist skjolder i etasjeskiller under dusjsonen ved kontroll i kryprom.</p>                                                                                                                                                                                                                                               |      |
| Anbefalte tiltak overflater                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |
| <p>-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. Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket og redusert sklisikkerhet på gulvet. Det gjøres oppmerksom på at lekkasjevann kan renne i limlaget under fliser. Overflater bør observeres jevnlig.</p> <p>-Bom og slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling. Det bemerkes at det brukes dusjkabinett i dag, og risikoen for lekkasjer er forminsket. Dette betyr ikke at det ikke foreligger skjulte skader i konstruksjonen.</p> |      |

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?                  | Ja    |
| 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?              | Ja    |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | TG-3            |
| <p>-Det er registrert membran under klemring i sluket, men membranen virker for å være tørr og sprukket. Det kan ikke utelukkes at dette også er tilstanden bak flisene, da det også registreres bom fliser og riss/sprekker i flisfuger som et symptom på fuktskader. I kryprommet er det også påvist fuktskjolder på undersiden av etasjeskilleren i dusjsonen.</p> <p>-Tettesjikt bak fliser og sluket vurderes å ha nådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Det er ukjent alder på våtromsplater. Tettesjikt og sluk har usikker restlevetid/videre tetthet.</p> <p>-Bak klosettet er det registrert bruk av uegnet materiale på vegg ned mot gulvet, da det er et formpresset bord lagt mellom sokkelflisene. Materialet egner seg ikke for plassering i våtsonen (hele gulvet er våtsone).</p> <p>-Det er et rennemerke på avløpsrøret som er koblet til sluket, men ikke påvist aktiv lekkasje ved befaringen. Nærmere undersøkelser anbefales.</p>                                                                                                                                                                            |                 |
| Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                 |
| <p>-Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.</p> <p>-Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.</p> <p>-Utettheter i membran/slukløsning kan ha forårsaket skader på underliggende konstruksjon. Det er behov for nærmere undersøkelser for å påvise omfang av nødvendige utbedringer. Kostnadsestimatet er kun satt med tanke på lokale utbedringer, men dette kan være vanskelig å utføre uten å påvirke andre deler av rommet. En full renovering av et bad av denne størrelsen og standarden kan ha en kostnad på mellom 150 000 – 300 000, og det utelukkes ikke at dette kan være nødvendig.</p> <p>-Uegnede materialer i våtsonen (bak klosett) kan føre til skader på bakenforliggende konstruksjon ved eventuelle lekkasjer i rommet. Må utbedres for å lukke avviket.</p> |                 |
| Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 10 000 - 50 000 |

Sanitærutstyr

|                                                                         |     |
|-------------------------------------------------------------------------|-----|
| Beskrivelse                                                             |     |
| Det er etablert servant i innredning, klosett og innfellbare dusjdører. |     |
| Er det skader på utstyr og innredning?                                  | Nei |
| Er det innebygd susterne til klosett?                                   | Nei |

|                                                                                                                                                                                             |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Oppsummering av sanitærutstyr                                                                                                                                                               | TG-1 |
| <p>-Det er en liten skade på knappen til klosettet. Vurderes i hovedsak av kosmetisk grad, og har ingen vesentlig betydning. Noen små riss rundt avløpet i servanten av kosmetisk grad.</p> |      |

Ventilasjon

|                                                             |                  |
|-------------------------------------------------------------|------------------|
| Type ventilering                                            | Mekanisk avtrekk |
| Rommet har mekanisk avtrekk. Det er tilluft ved dørterskel. |                  |
| Er ventilasjonen funksjonstestet?                           | Ja               |
| Oppsummering av ventilasjon                                 | TG-1             |
| <p>-Det registreres normal funksjon.</p>                    |                  |

Fuktmåling

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?                                                                                                                                                                                                                                                           | Nei                 |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?                                                                                                                                                                                                                                   | Ja                  |
| <b>Oppsummering av fukt</b>                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>TG-3</b>         |
| -Det ble ikke foretatt hulltaking, siden det ble påvist fuktmerker i stubbloftet rundt sluket på undersiden av gulvet under badet som symptom på utettheter i tettesjikt og/eller slukløsning. Rundt sluket er det også påvist bom i fliser og riss/sprekker i flisfuger, som kan tyde på skjulte skader. |                     |
| <b>Anbefalte tiltak fukt</b>                                                                                                                                                                                                                                                                              |                     |
| -Kostnadsestimatet settes for nærmere undersøkelser av området under dusjsonen. Se "membran, tettesjikt og sluk" for nærmere beskrivelse. Det kan påløpe ekstrakostnader med tanke på eventuelle avvik som avdekkes.                                                                                      |                     |
| <b>Utbedringskostnader fukt</b>                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Under 10 000</b> |

Dokumentasjon

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

6.27 Øvrig: Laminatgulv

|                                                                                                                                                                                                                      |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Beskrivelse                                                                                                                                                                                                          |      |
| Det er flere rom med laminatgulv i boligen.                                                                                                                                                                          |      |
| Oppsummering av øvrig                                                                                                                                                                                                | TG-2 |
| -Det bemerkes stedvis slitasje utover normal slitasjegrad på laminatgulvet i stue og gang. Dette kan ses best i skjøtene, da disse har reist seg flere steder. Vasking med for mye fukt kan forårsake slik slitasje. |      |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                                                                                               |      |
| -Gulvet fungerer med dagens tilstand, men for å lukke avviket må det foretas utskiftinger.                                                                                                                           |      |

6.28 Øvrig: Vaskekjeller



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.

6.29 Øvrig: Utvendig trapp mot sørøst



Rekkverkshøyde < 90 cm.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Beskrivelse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                         |
| <p>Det er etablert et enkelt vaskerom uten tettesjikt i kjeller. Gulv har betong og laminat, og vegger har malt panel og malt mur. I himling er det malt panel. Av utstyr er det opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering med åpning av vindu. Sluket er av plast og er fra 1996 (stemplett med "96").</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                         |
| <b>Oppsummering av øvrig</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>TG-3</b>             |
| <p>-Det er ikke etablert tettesjikt. Rommet har materialer som ikke vil tåle belastning av vann, både i form av laminatgulv og trepanel på vegger. Lekkasjer kan forårsake skader i påforede trekonstruksjoner.</p> <p>-Sluket har nådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Det gir usikker restlevetid og økt risiko for skader.</p> <p>-Noe sprekker i synlig betonggulv.</p> <p>-Rommet har kun ventilering med åpningsvindu.</p>                                                                                                                                                                                                                                 |                         |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                         |
| <p>-Det fordres forsiktig bruk og jevnlig kontroll av overflater slik rommet fremstår i dag. For tilfredsstillende bruk som vaskerom iht. dagens krav og forskrifter må det foretas oppgraderinger. Et prisoverslag fra en håndverker/foretak vil gi et bedre bilde av hva dette kan koste. Sjablongmessig estimat er kun et anslag basert på oppgradering til et enkelt vaskerom med våtromsstandard.</p> <p>-Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.</p> <p>-Sprekker i betong bør observeres over tid.</p> <p>-Etablering av mekanisk avtrekk anbefales.</p> |                         |
| <b>Utbedringskostnader</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>50 000 - 150 000</b> |

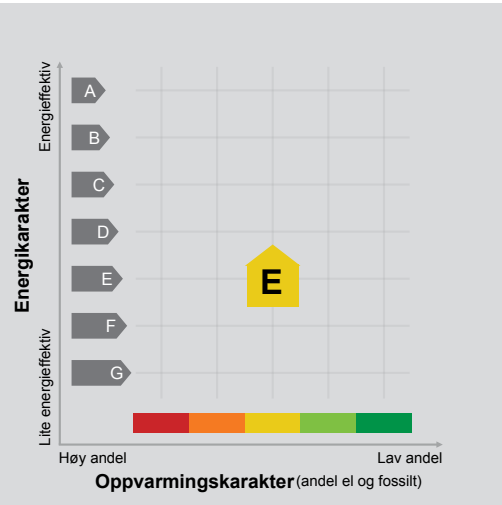




ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Ulvstugguveien 8         |
| Postnummer        | 7374                     |
| Sted              | RØROS                    |
| Kommunenavn       | Rørøros                  |
| Gårdsnummer       | 137                      |
| Bruksnummer       | 226                      |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 17768344                 |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-195083 |
| Dato              | 03.12.2025               |



**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 13 393 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:

|                              |                  |
|------------------------------|------------------|
| 11 406 kWh elektrisitet      | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin         | 0 Sm³ gass       |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 1 500 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**
- **Etterisolering av kjellervegg**

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

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.



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.

|                          |          |
|--------------------------|----------|
| Bygningskategori:        | Småhus   |
| Bygningstype:            | Enebolig |
| Byggear                  | 1948     |
| Bygningsmateriale:       | Tre      |
| BRA:                     | 142      |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 2        |
| Detaljert vegger:        | Ja       |
| Detaljert vindu:         | Ja       |

Teknisk installasjon

|             |                                |
|-------------|--------------------------------|
| Oppvarming: | Elektrisk<br>Varmepumpe<br>Ved |
| Ventilasjon | 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/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>)

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.

Eiendomskart for eiendom 5025 - 137/226//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- -----

-----

-----

-----

-----

Eiendomsgr omtvistet

Hjelpelinje vegkant

Hjelpelinje fiktiv

Hjelpelinje punktfaste

Hjelpelinje vannkant
- -----

-----

-----

-----

-----

Eiendomsgr lite nøyaktig >=500

Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500

Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200

Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30

Eiendomsgr nøyaktig <= 10

Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- ●

●

●

●

●

Grensepunkt lite nøyaktig

Grensepunkt mindre nøyaktig

Grensepunkt mindre nøyaktig

Grensepunkt middels nøyaktig

Grensepunkt nøyaktig
- ⊙

⊗

⊠

●

●

Grensepunkt - offentlig godkjent

Grensepunkt - bolt

Grensepunkt - kors

Grensepunkt - rør

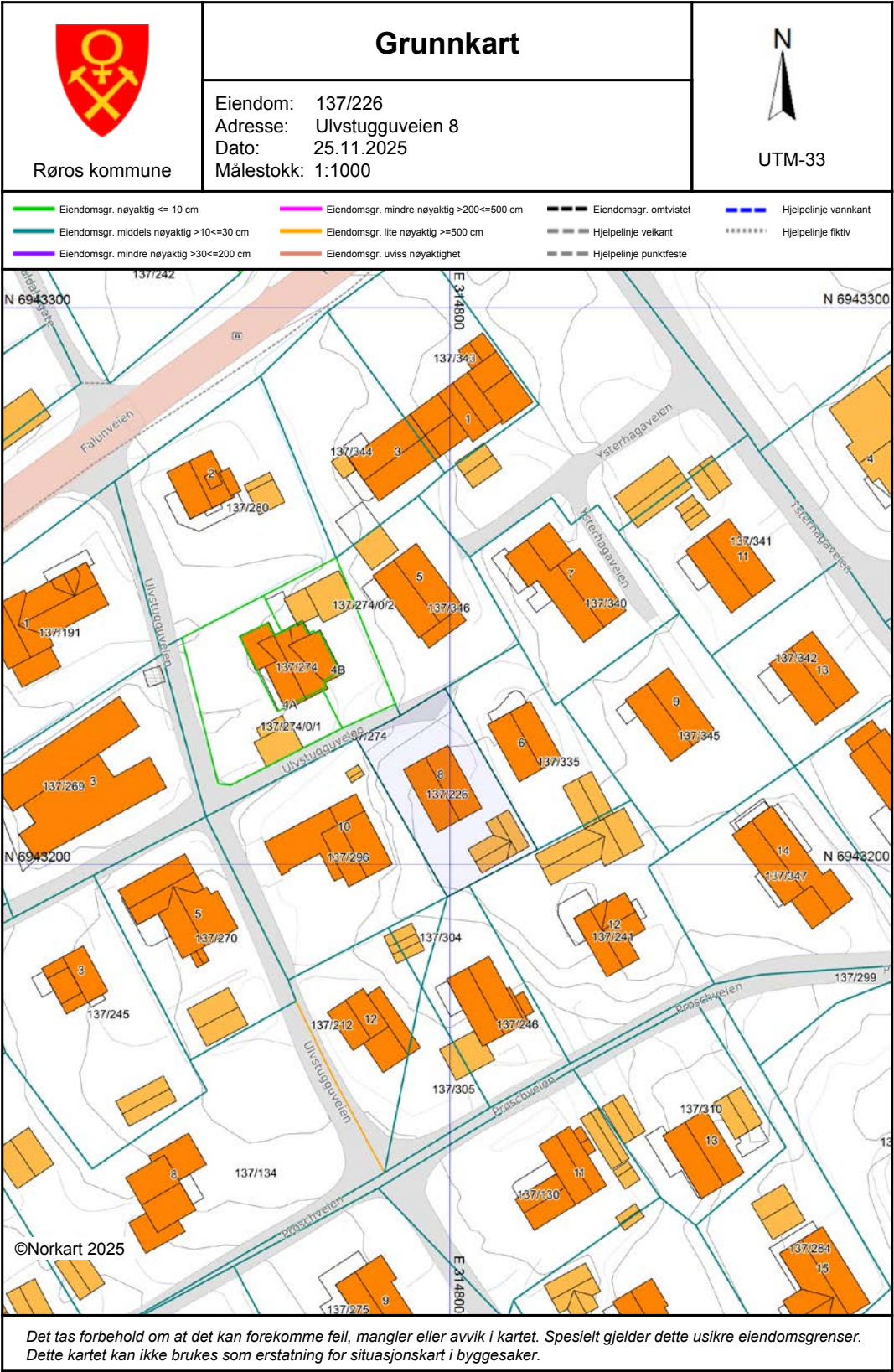
Grensepunkt - hjelpepunkt / annet

Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

|                      |            |           |                       |                       |                                |  |        |            |                  |           |
|----------------------|------------|-----------|-----------------------|-----------------------|--------------------------------|--|--------|------------|------------------|-----------|
| Areal                |            |           | 602,60 m <sup>2</sup> |                       | Arealmerknad                   |  |        |            |                  |           |
| Representasjonspunkt |            |           | Koordinatsystem       |                       | EUREF89 UTM Sone 32            |  | Nord   | 6940324,06 | Øst              | 623050,81 |
| Grensepunkter        |            |           |                       |                       |                                |  |        |            | Grenselinjer (m) |           |
| #                    | Nord       | Øst       | Nøyaktigh.            | Nedsatt i             | Grensepunkttype                |  | Lengde | Radius     |                  |           |
| 1                    | 6940305,62 | 623057,58 | 11 cm                 | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                   |  | 4,40   |            |                  |           |
| 2                    | 6940313,18 | 623069,24 | 11 cm                 | Jord (JO)             | Off. godkjent grensemerke (51) |  | 13,90  |            |                  |           |
| 3                    | 6940340,47 | 623049,98 | 11 cm                 | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                   |  | 33,40  |            |                  |           |
| 4                    | 6940334,86 | 623042,43 | 15 cm                 | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                   |  | 9,41   |            |                  |           |
| 5                    | 6940334,64 | 623042,14 | 11 cm                 | Jord (JO)             | Off. godkjent grensemerke (51) |  | 0,36   |            |                  |           |
| 6                    | 6940330,01 | 623034,96 | 11 cm                 | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56)                   |  | 8,54   |            |                  |           |
| 7                    | 6940303,23 | 623053,89 | 11 cm                 | Jord (JO)             | Off. godkjent grensemerke (51) |  | 32,80  |            |                  |           |

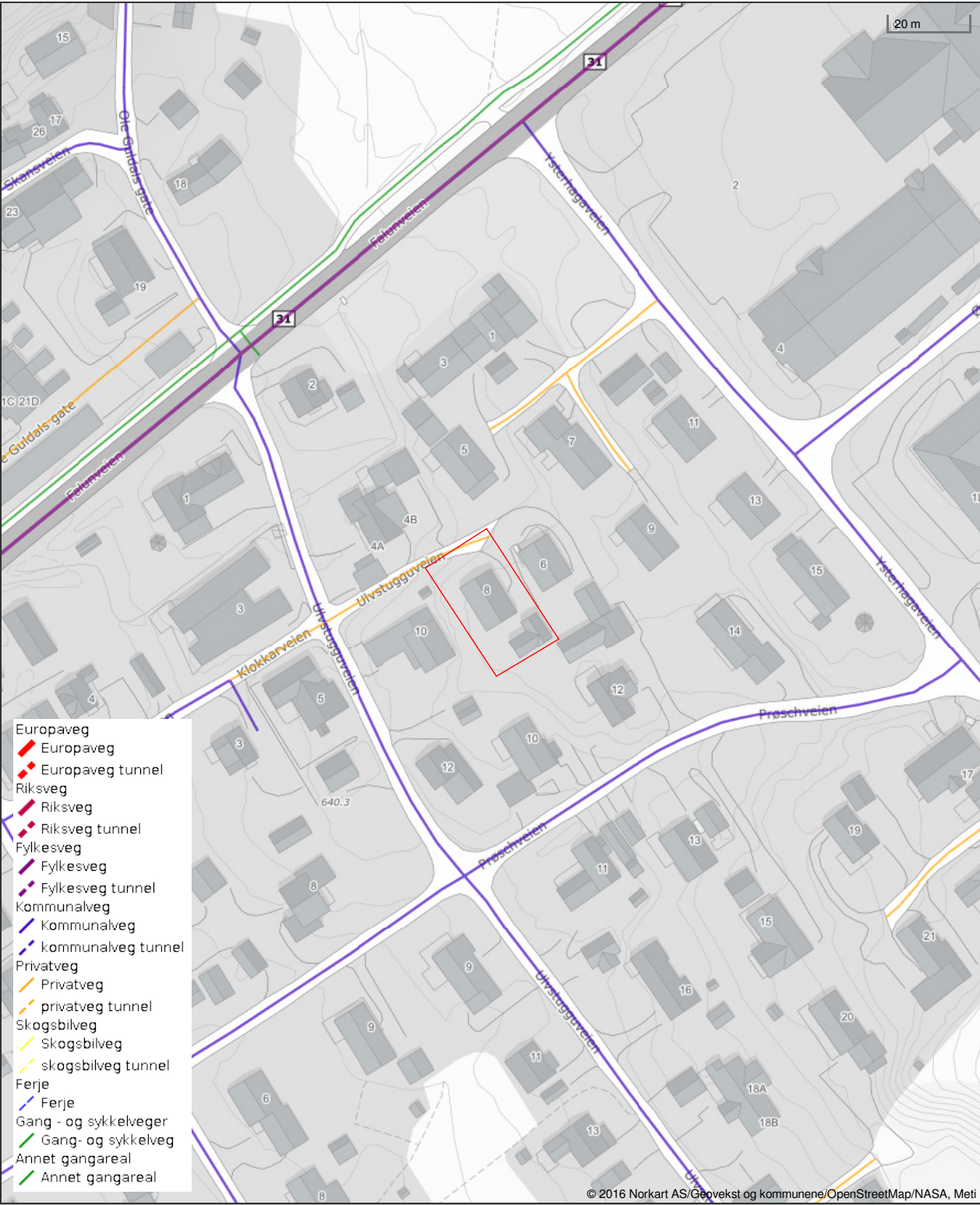
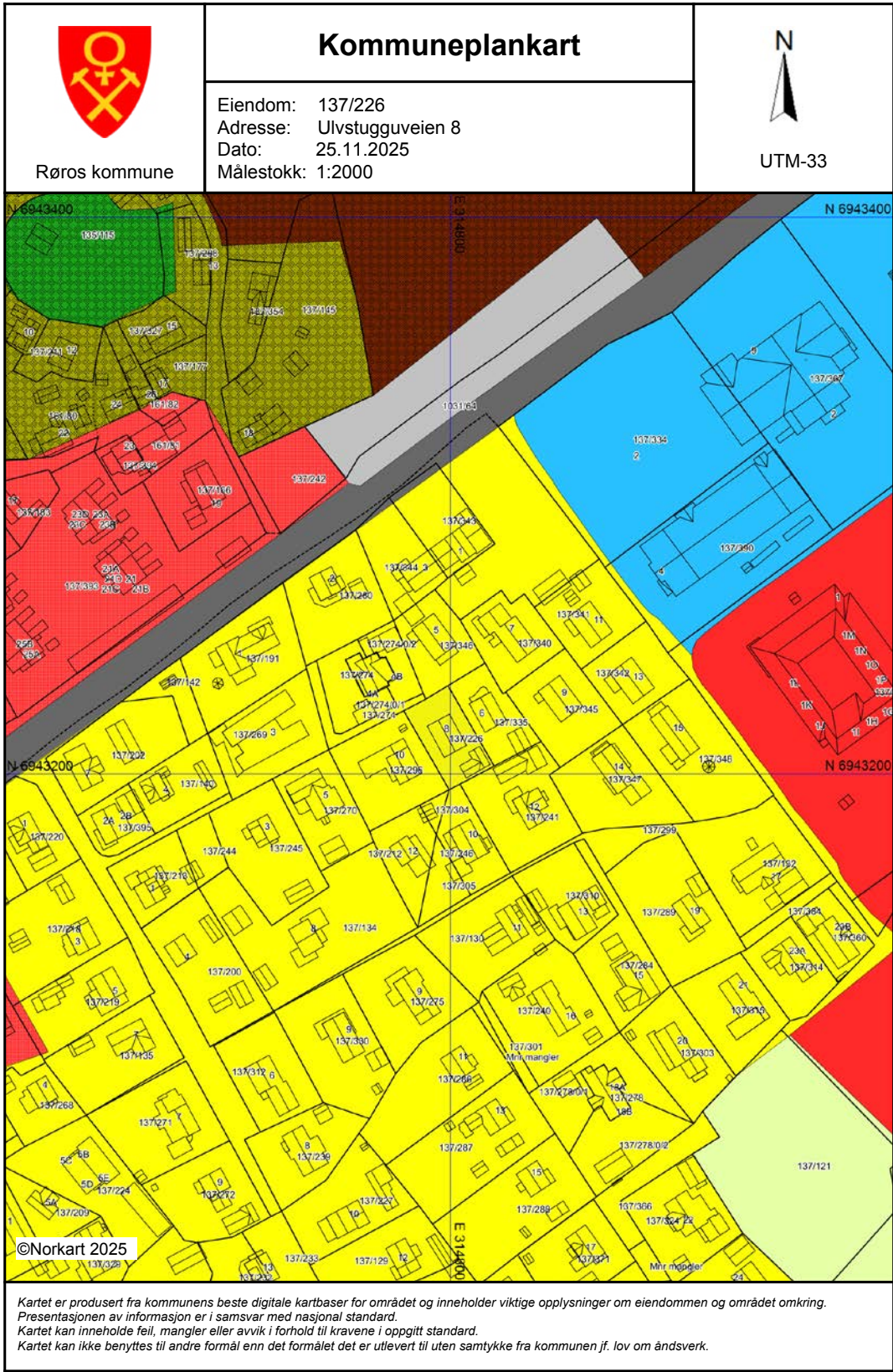








Vegstatuskart for eiendom 5025 - 137/226//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.





Røros kommune  
Adresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS  
Telefon: 72 41 94 00

Utskriftsdato: 25.11.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

|            |                              |          |     |          |     |          |  |             |  |
|------------|------------------------------|----------|-----|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 5025                         | Gårdsnr. | 137 | Bruksnr. | 226 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Ulvstugguveien 8, 7374 RØROS |          |     |          |     |          |  |             |  |

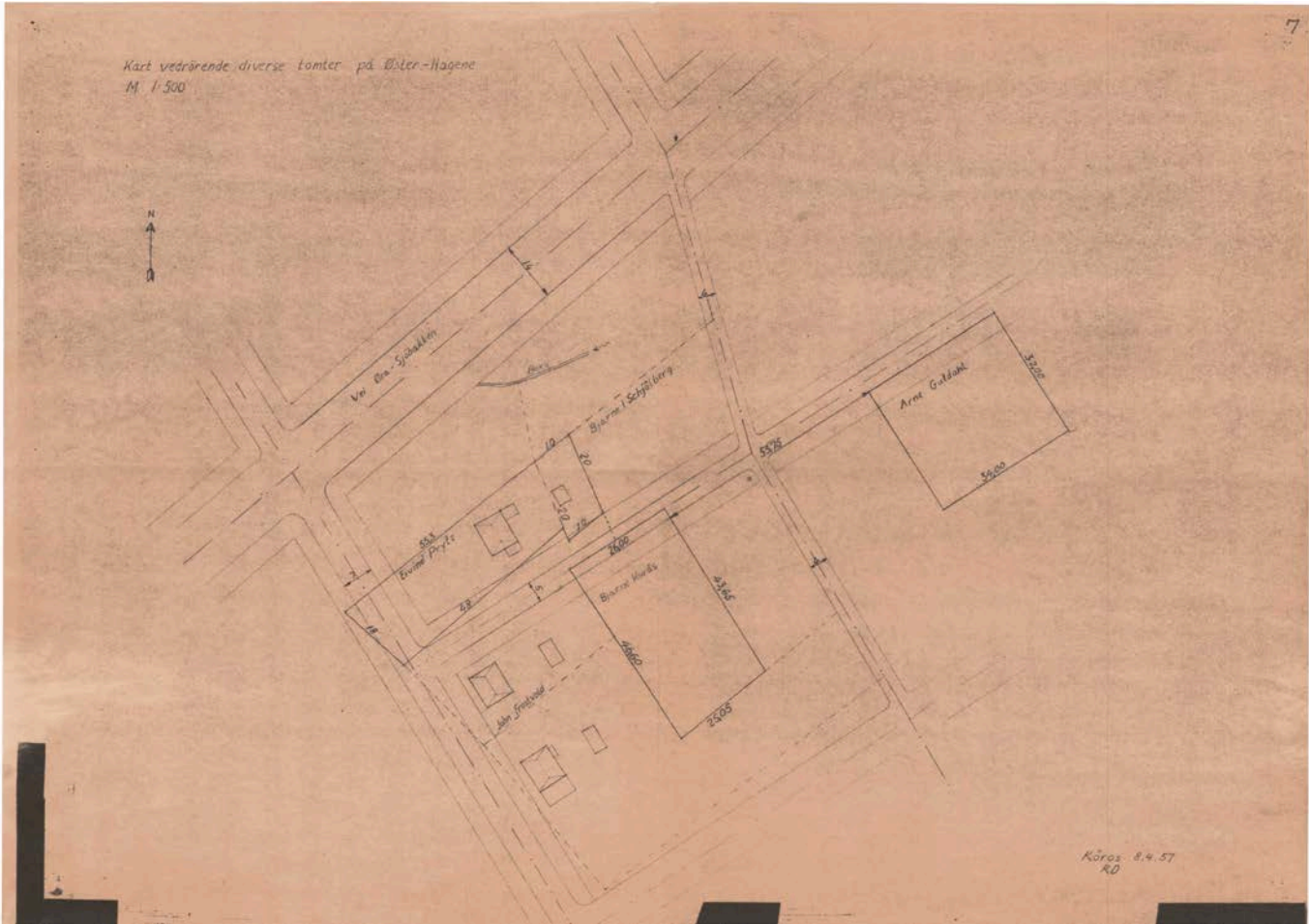
Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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.

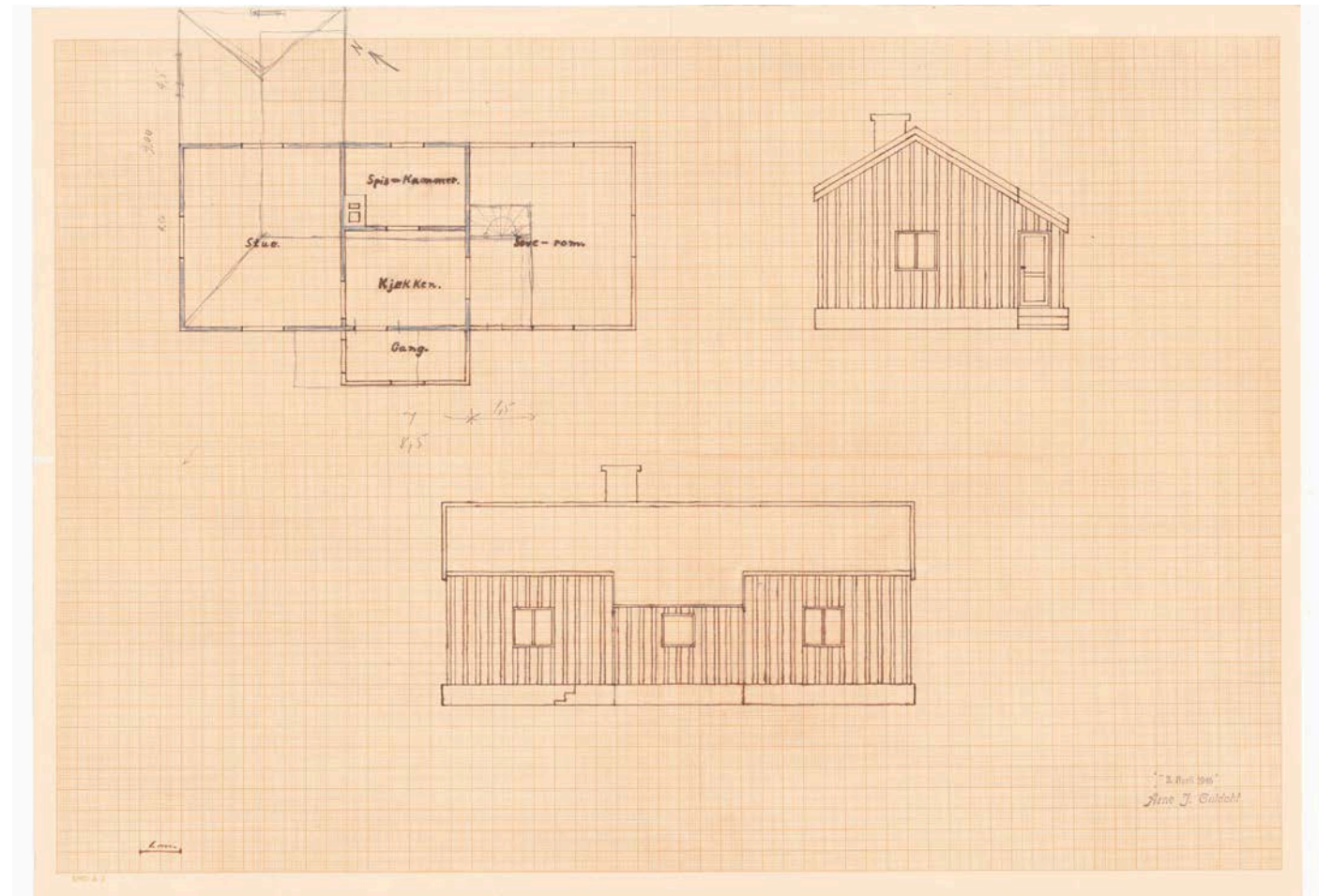
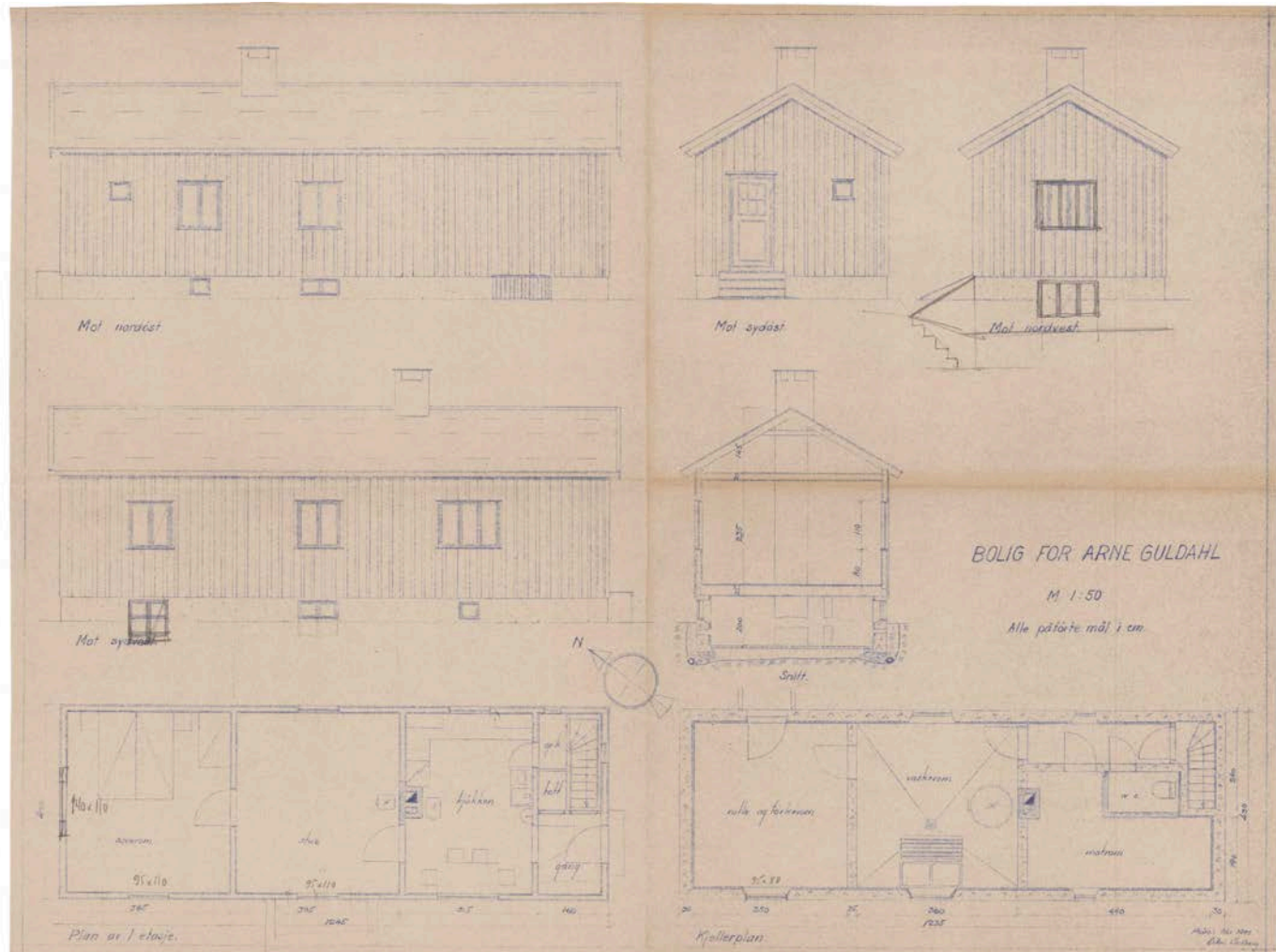
| Gebyr         | Fakturert beløp i 2024 |
|---------------|------------------------|
| Avløp         | 8 268,78 kr            |
| Eiendomsskatt | 6 896,04 kr            |
| Feiing        | 513,71 kr              |
| Renovasjon    | 3 961,32 kr            |
| Vann          | 5 642,88 kr            |
| Sum           | 25 282,73 kr           |

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

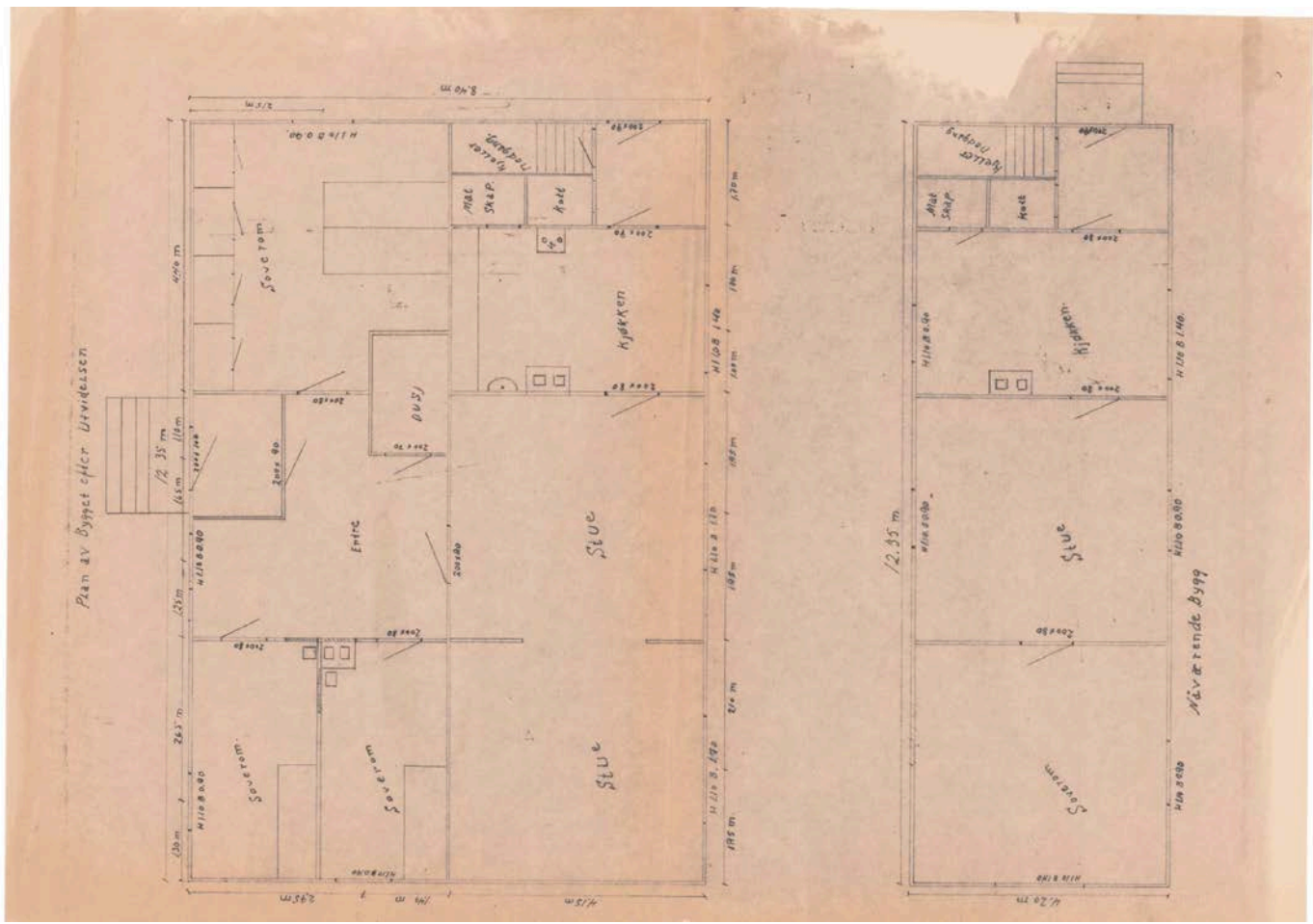
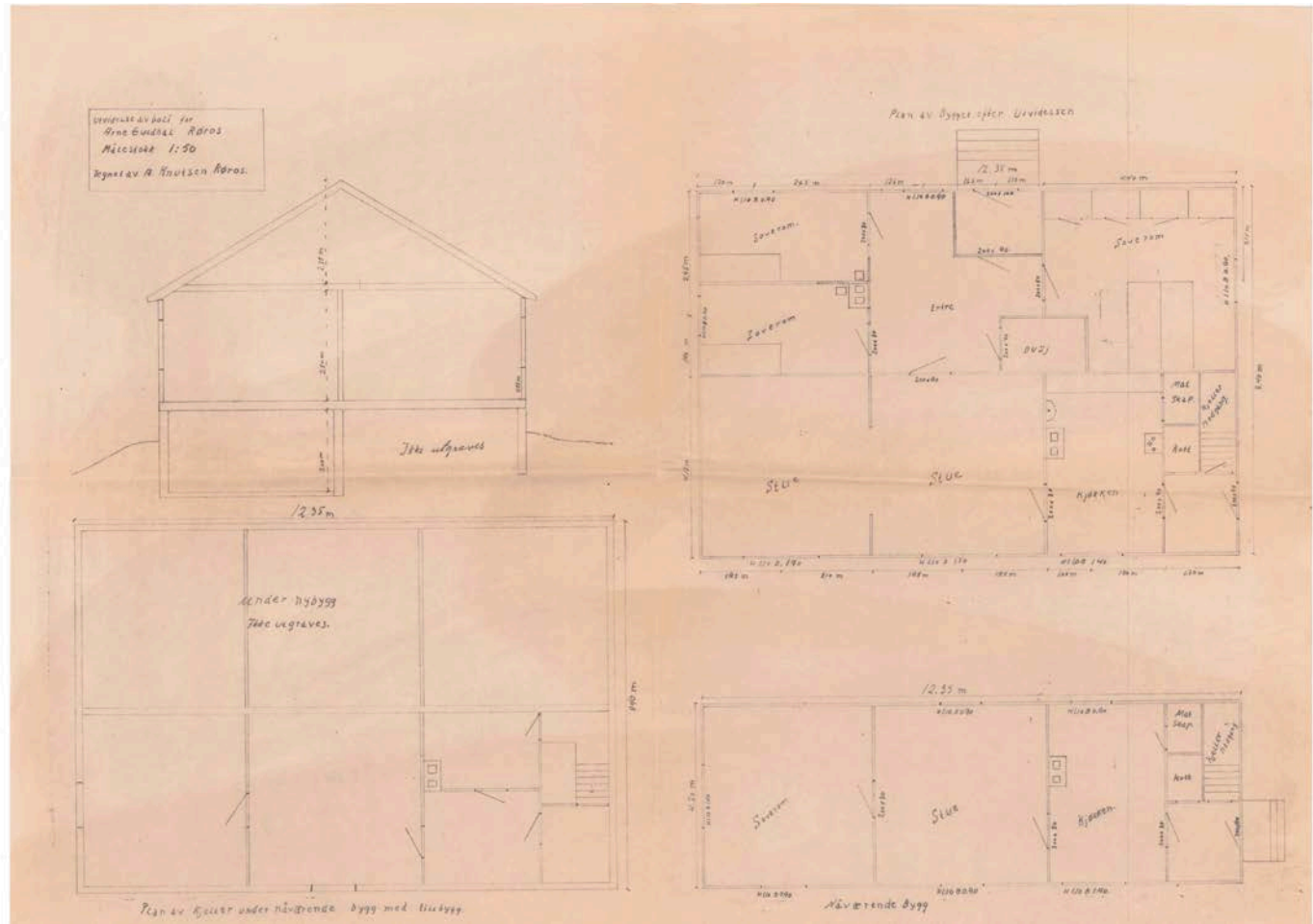
| Vare                      | Mva | Grunnlag     | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose  |
|---------------------------|-----|--------------|------------|-------|------------|--------------|
| Eiendomsskatt bolig       | 0%  | 1713600 0/00 | 4.00       | 1/1   | 0 %        | 6 854,00 kr  |
| Feie- og tilsynsavgift    | 0%  | 1 pipe       | 536.00     | 1/1   | 0 %        | 536,00 kr    |
| Miniabonnement renovasjon | 25% | 1 pr.år      | 4320.40    | 1/1   | 0 %        | 4 320,40 kr  |
| Vannavgift bolig          | 15% | 225 m3       | 15.03      | 1/1   | 0 %        | 3 381,86 kr  |
| Abonnementsgebyr vann     | 15% | 1 stk        | 1023.96    | 1/1   | 0 %        | 1 023,96 kr  |
| Abonnementsgebyr avløp    | 15% | 1 stk        | 1179.44    | 1/1   | 0 %        | 1 179,44 kr  |
| Aløpsavgift bolig         | 15% | 225 m3       | 24.56      | 1/1   | 0 %        | 5 526,90 kr  |
|                           |     |              |            |       | Sum        | 22 822,56 kr |

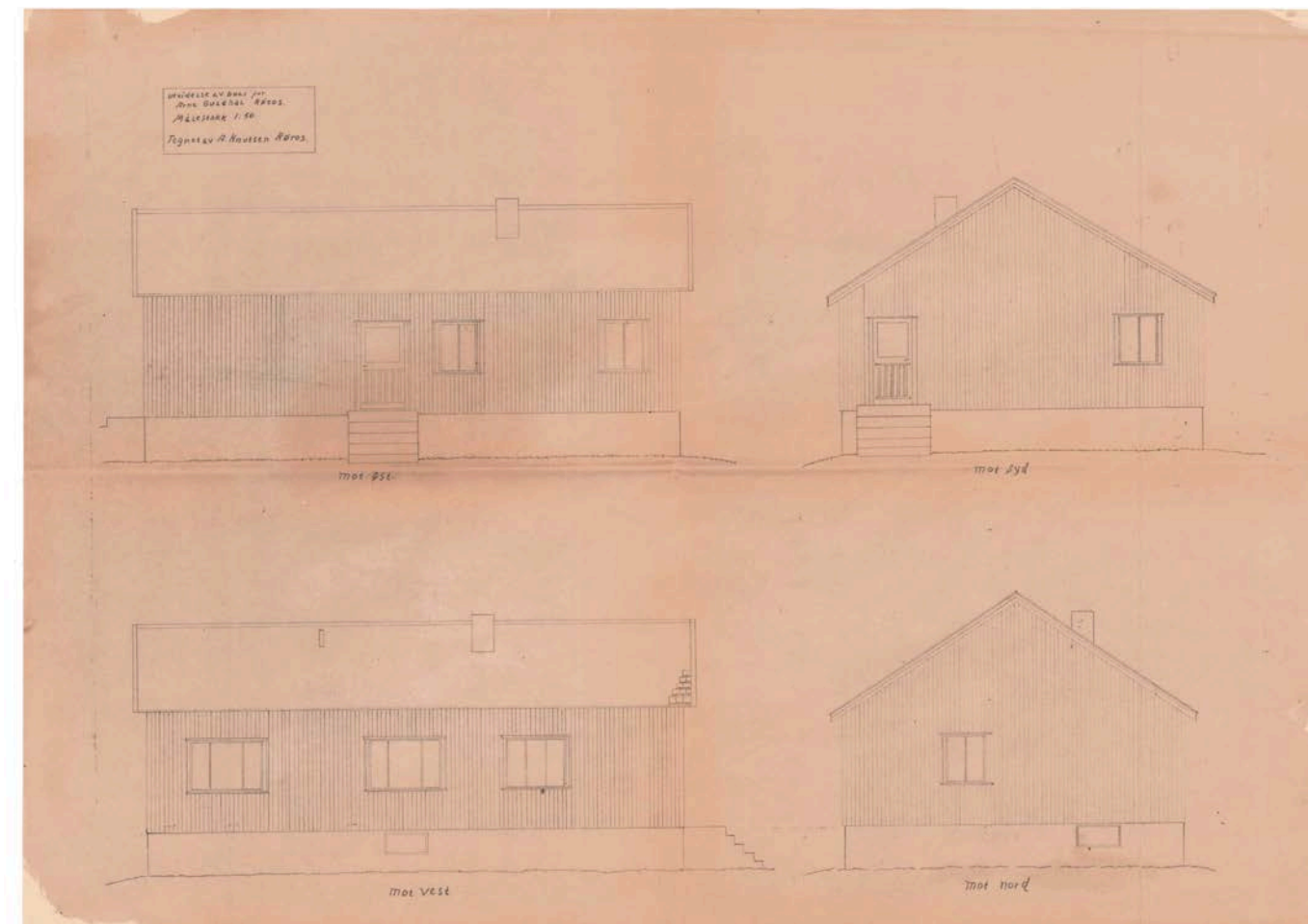
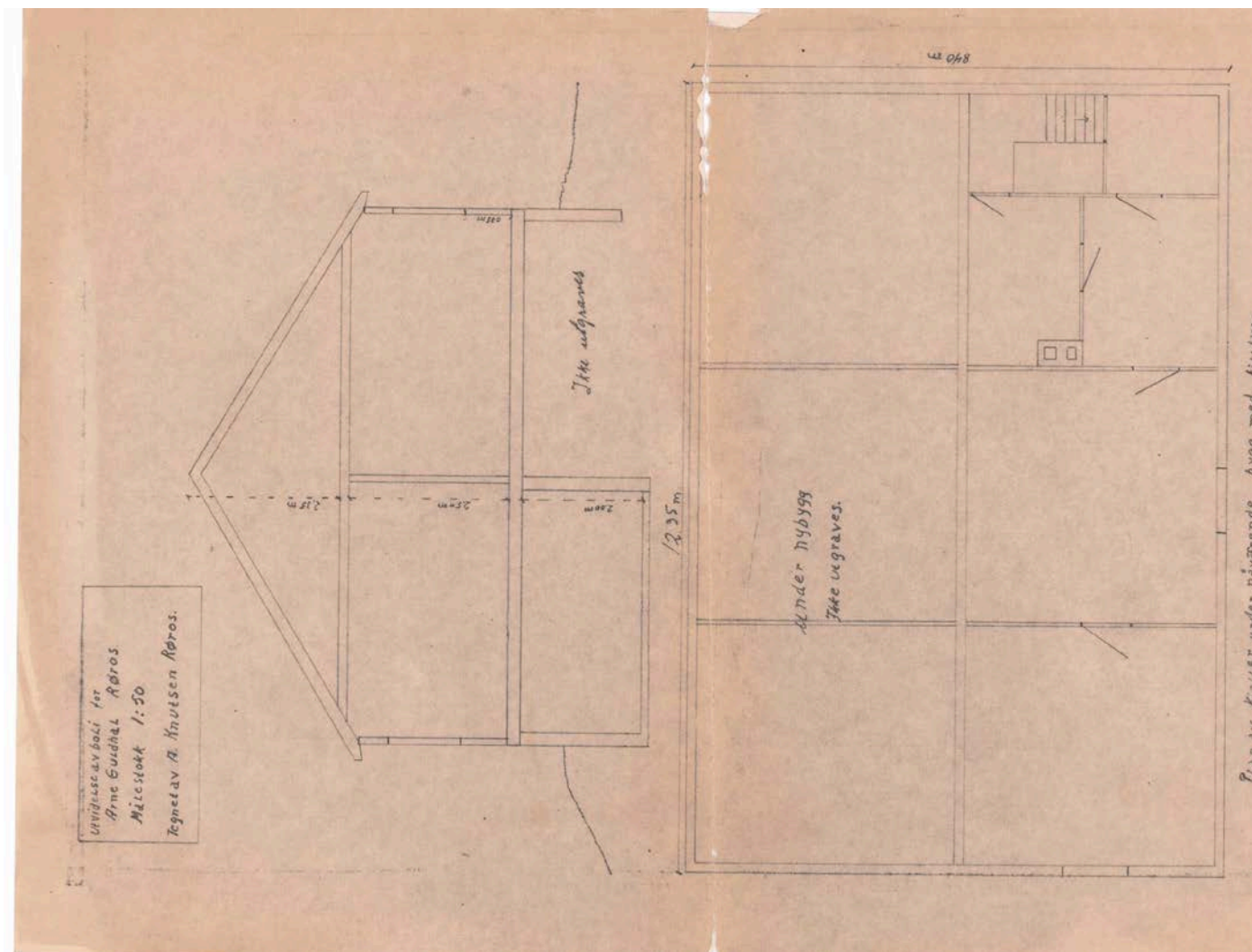












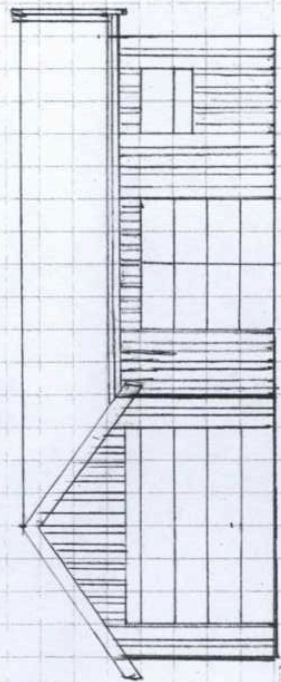




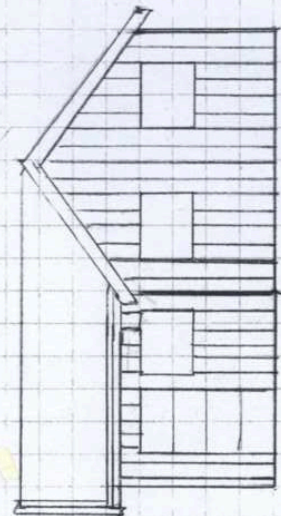


# FASADE, MÅLSTOK 1:100

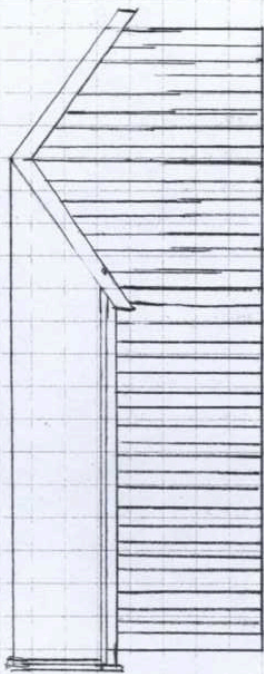
VEST



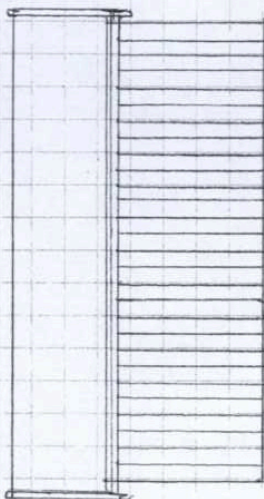
SØR



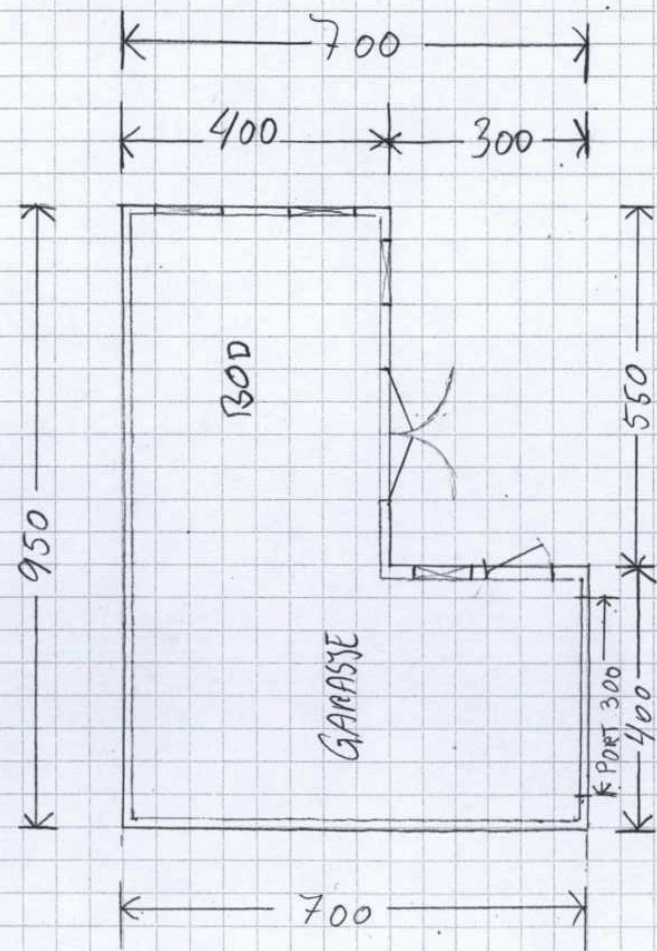
ØST



NORD

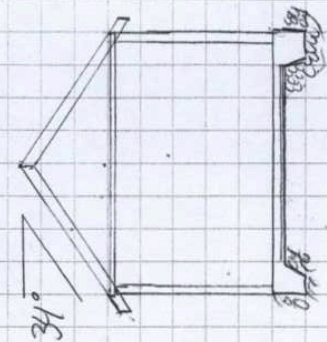


Målestokk 1:100  
Grunnflate 50 m²



Plan

3,80  
1,40 2,40



Skilt



# Nabolagsprofil

Ulvstugguveien 8 - Nabolaget Stormoen/Øya/Hagan/Gjøssvika - vurdert av 23 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Autotomta<br>Linje 182, 540, 541 | 7 min<br>0.6 km |
| Røros stasjon<br>Linje R60       | 12 min<br>1 km  |
| Røros lufthavn                   | 6 min           |

## Skoler

|                                                  |                  |
|--------------------------------------------------|------------------|
| Røros skole (1-10 kl.)<br>512 elever, 35 klasser | 18 min<br>1.6 km |
| Røros videregående skole<br>300 elever           | 18 min<br>1.6 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                   |       |
|-------------------|-------|
| Uno-X Røros       | 4 min |
| Bergstadens Hotel | 9 min |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



## Kvalitet på skolene

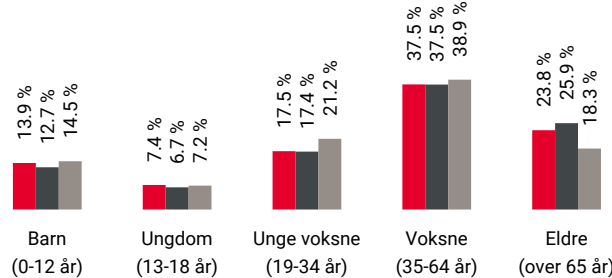
Veldig bra 77/100



## Naboskapet

Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

|                                           |                  |
|-------------------------------------------|------------------|
| Ysterhagaen barnehage (1-5 år)<br>32 barn | 4 min<br>0.4 km  |
| Øya barnehage (1-5 år)<br>41 barn         | 14 min<br>1.2 km |
| Kvitsanden barnehage (1-5 år)<br>83 barn  | 16 min<br>1.4 km |

## Dagligvare

|                                                          |                  |
|----------------------------------------------------------|------------------|
| Rema 1000 Røros<br>Post i butikk, PostNord, søndagsåpent | 4 min<br>0.3 km  |
| Kiwi Røros<br>Søndagsåpent                               | 10 min<br>0.8 km |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



## Trafikk

Lite trafikk 90/100



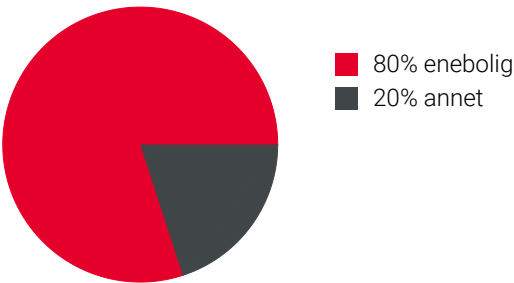
## Støynivået

Lite støynivå 90/100

## Sport

|                                                           |                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------|
| Øra s.idrettsanlegg<br>Ballspill, fotball, sandvolleyball | 11 min<br>1 km   |
| Røroppvekstsenter grunnskole<br>Ballspill                 | 14 min<br>1.1 km |
| Røros Gym                                                 | 6 min            |

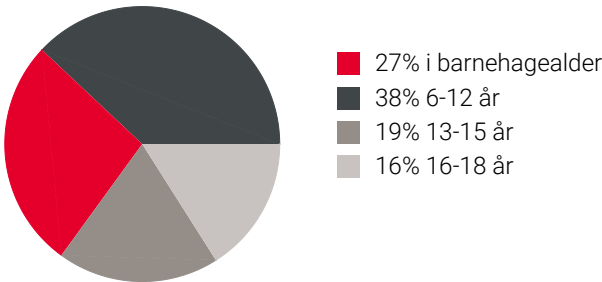
## Boligmasse



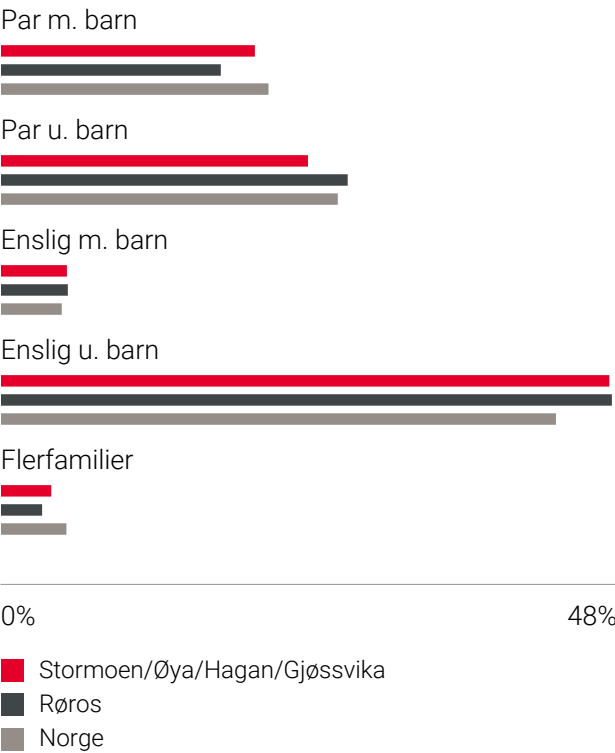
## Varer/Tjenester

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| Domus Røros Kjøpesenter | 11 min |
| Apotek 1 Røros          | 4 min  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



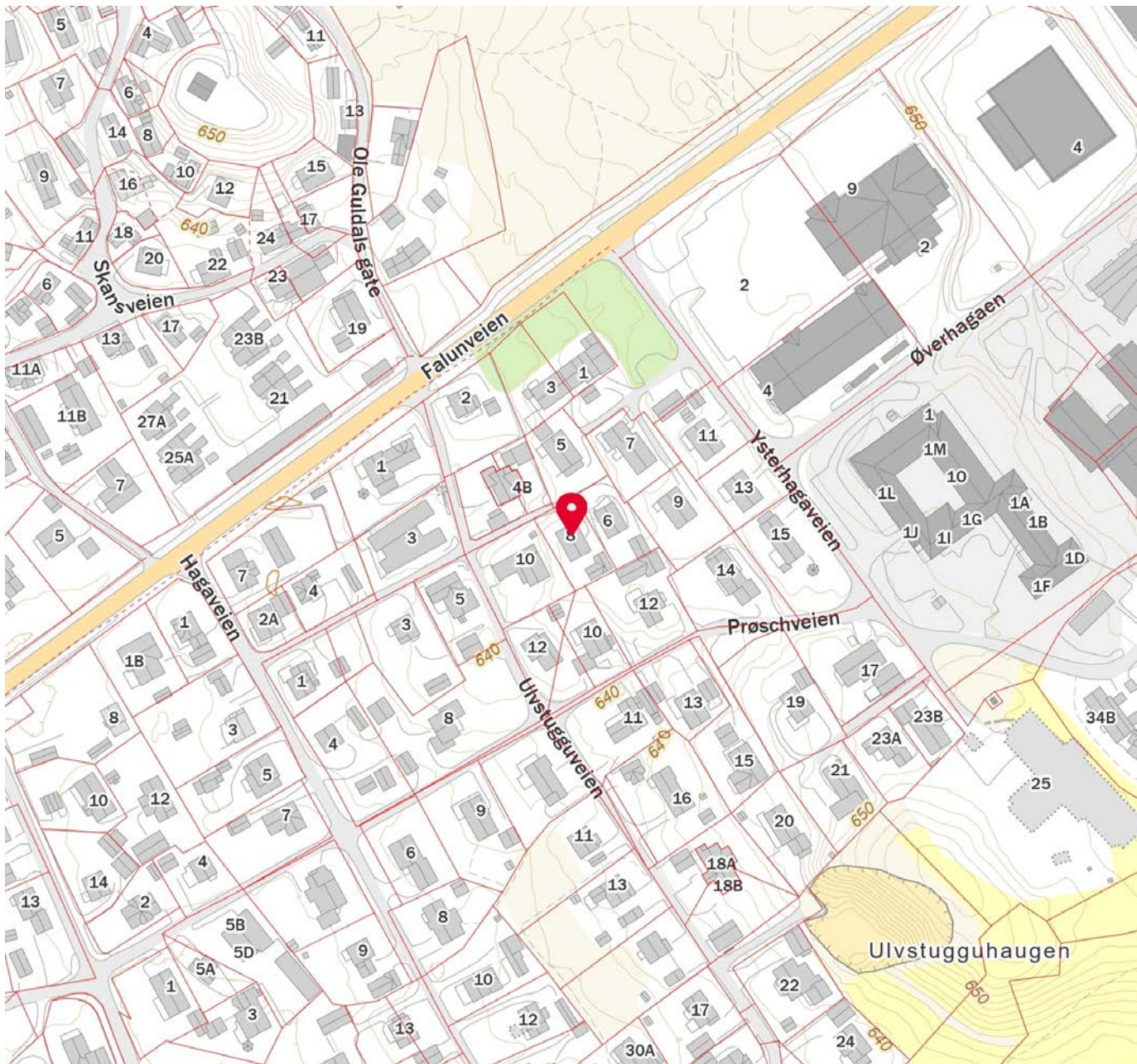
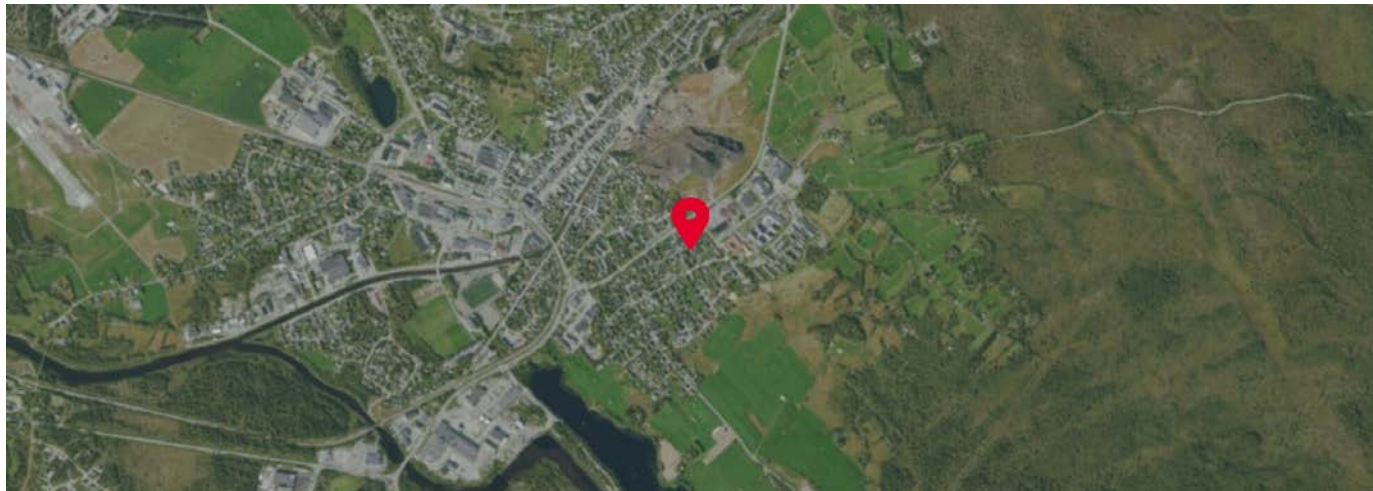
## Familiesammensetning



## Sivilstand

|               | Stormoen/Øya/Hagan/Gjøssvika | Røros | Norge |
|---------------|------------------------------|-------|-------|
| Gift          | 27%                          | 33%   | 33%   |
| Ikke gift     | 58%                          | 54%   | 54%   |
| Separert      | 9%                           | 9%    | 9%    |
| Enke/Enkemann | 6%                           | 4%    | 4%    |





## 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 eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21. SAMTLIGE 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: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

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](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



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](https://help.no).

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

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

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

5. Husk at 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: Ulvstugguveien 8  
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 salgsoppgaven

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre