KRISTIANSEN TAKST AS

Trelseidveien 17

1. Etasje

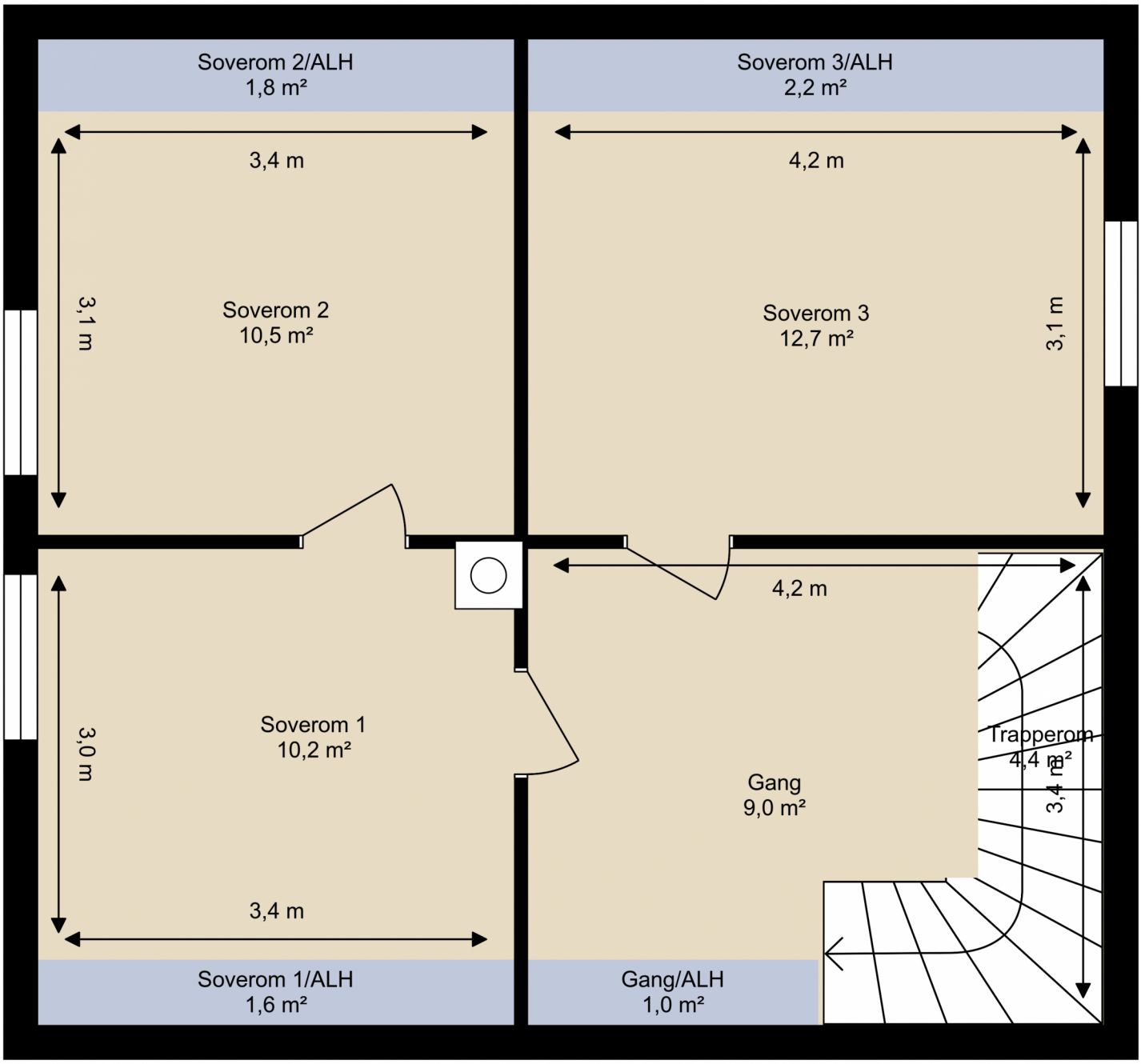


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større en summen av rommets gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndeling, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

KRISTIANSEN TAKST AS

Trelseidveien 17

2. Etasje

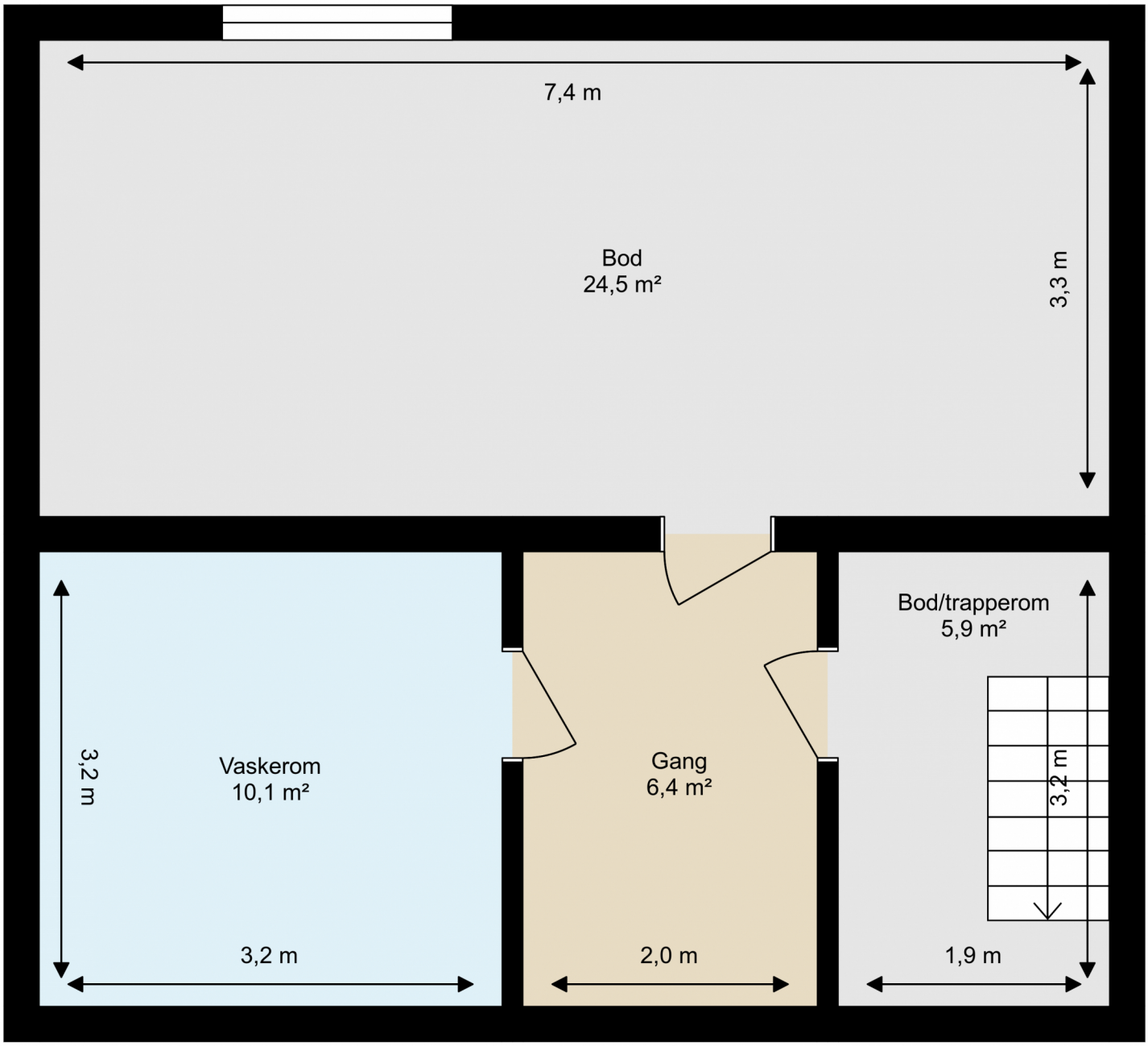


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større en summen av rommets gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndeling, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

KRISTIANSEN TAKST AS

Trelseidveien 17

Kjeller



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

Sjekk gyldighet
Scan QR koden

KRISTIANSEN TAKST AS



TILSTANDSRAPPORT

Trelseidveien 17

7374 RØROS

BOLIGTYPE	MATRIKKEL	RAPPORTDATO
Enebolig	5025/147/20/0/0/0	26.09.2026

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
1	6	12	5	0

Befaring utført den 04.08.2026 av



Stian Kristiansen

Kristiansen Takst AS

Bygningssakkyndig og takstmann med fokus på trygghet og kvalitet Som sertifisert bygningssakkyndig hjelper jeg deg med å avdekke boligens reelle tilstand, slik at du kan ta trygge økonomiske valg. Gjennom min partneravtale med Witsø Svea Takst AS tilbyr jeg grundige, uavhengige og forskriftsmessige vurderinger støttet av et sterkt fagmiljø. Mitt mål er alltid å levere oversiktlige rapporter som er enkle å forstå, enten du skal selge, kjøpe eller trenger en uavhengig vurdering.

Skarpsnoveien 6, 7374 Røros

+4795891797

post@kristiansentakst.no

NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

TRELSEIDVEIEN 17 - 5025/147/20/0/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TRELSEIDVEIEN 17 - 5025/147/20/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

TRELSEIDVEIEN 17 - 5025/147/20/0/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Trelseidveien 17 , 7374, RØROS

Matrikkel: 5025/147/20/0/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1958

Tomt: 1 113.40 m^2

Type tomt: Eiet

Hjemmelshaver(e): Morten Olsen

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Byggemetode: Fundamentering og grunnmur: Bygningen har en tradisjonell, støpt grunnmur og kjellergulv i betongkonstruksjon direkte på byggegrunnen. Utvendig fuktsikring er stedvis etablert med synlig grunnmursplast og topplist over terreng. Veggkonstruksjon: Over grunnmur er boligen oppført i en tradisjonell trekonstruksjon (bindingsverk). Ytterveggene er i nyere tid etterisolert og kledd med stående trekledning. Oppbygningen er nærmere vurdert under punktet Yttervegger/fasader. Etasjeskillere og innvendige bæresystemer: Etasjeskillerne er oppført som et tradisjonelt bjelkelag i tre. Det innvendige bæresystemet understøttes blant annet av delevegger i kjelleren. Takkonstruksjon og tekking:Takkonstruksjonen er oppført som et plassbygd saltak i tre. Taket er konstruert med en plassbygd taktro i tre (bordtak) og undertakspapp. Som utvendig taktekking er det montert profilerte, lakkerte stålplater med tilhørende plastbelagte stålrenner og nedløp. Vinduer og dører: Boligen har i hovedsak trekarmsvinduer med 2-lags isolerglass, supplert med enkelte nyere vinduer (karnapp fra 1998 og kjøkken fra 2020). Hovedytterdør er i tre med glassfelt, og innvendige dører er utført i heltre.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Privat

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Septik

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen er oppført i 1958 og er senere oppgradert med blant annet ny grunnmur, etterisolering av yttervegger og fornyet taktekking. Boligen fremstår med normal aldersslitasje, men det er registrert enkelte bygningsdeler med behov for vedlikehold og utbedringer. De mest vesentlige avvikene gjelder fuktbelastning i rom under terreng, drenering med oppnådd forventet levetid, konstruksjonsmessige avvik i ytterveggene og fuktskadede veggoverflater på badet. Det er også registrert manglende sikkerhetsavstand mellom ildsted og brennbart materiale. Ved etterkontroll er flere forhold fulgt opp, herunder ventilasjon av loft, Durgoventil, kjøkkenventilator, sikringsholder i sikringstavle og fundamentering ved inngangsparti. Disse forholdene er vurdert ut fra tilstanden på etterkontrolltidspunktet. Det må påregnes kostnader til vedlikehold og utbedringer av enkelte konstruksjoner og bygningsdeler.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

I følge skriftlige opplysninger videresendt fra tidligere eiere ble det gjennomført omfattende strukturelle oppgraderinger på egenregi i perioden rundt 1996 og 1997. Det opplyses at boligen ble jekket opp i 1996 for støping av ny grunnmur, etterfulgt av innvendige arbeider. I 1997 ble det lagt ny utvendig etterisolering og ytterkledning, og taktekkingen ble fornyet i samme tidsperiode. Det gjøres oppmerksom på at arbeidene er utført som egeninnsats, og at det foreligger en skriftlig usikkerhet fra eiers side vedrørende de spesifikke tekniske løsningene som ble valgt for isolering og musesikring under utførelsen. Det foreligger ingen formell dokumentasjon eller kvitteringer som kan verifisere arbeidene. Ved etterkontroll er det registrert at kjøkkenventilatoren er skiftet ut i 2026.

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

TRELSEIDVEIEN 17 - 5025/147/20/0/0

Kjeller

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
50 m^2	0 m^2	0 m^2	0 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Bod, gang, trapperom og vaskerom			

2. Etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
48 m^2	0 m^2	0 m^2	0 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
3 soverom og gang			

1.Etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
56 m^2	47 m^2	0 m^2	8 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Stue, kjøkken, bad, gang, vf og trapperom.	Garasje og bod i garasje		Overbygd inngangsparti

Sum areal

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal
154 m^2	47 m^2	0 m^2	8 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA
201 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. GUA (Gulvareal) / ALH (lav takhøyde) er målt på enkelte rom. Dette gjelder:Deler av 3 soverom og gang

Ikke målbart areal (ALH)	**Ikke måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, er oppgitt under som et tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde. BRA og ALH summeres og samlet kalles dette for gulvareal (GUA).**

2. Etasje	
BRA 48 m^2	**ALH** 7 m^2
GUA 55	**Beskrivelse av ALH** Deler av 3 soverom og gang

TRELSEIDVEIEN 17 - 5025/147/20/0/0/0

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

Grunnmur / fundamenter: Det er registrert en lokal åpning i grunnmuren mot bjelkelaget som er provisorisk lukket med en blokk. Forholdet fremstår ikke som en ferdigstilt løsning. Grunnmuren for øvrig fremstår uten synlige tegn til vesentlige setninger eller alvorlige konstruksjonsmessige skader på de undersøkte områdene. TG2 er gitt på grunn av registrert avvik og behov for utbedring.

Vinduer / dører: Vinduer fra byggeår fremstår med normal aldersslitasje. Det registreres enkelte vinduer som tar i karm, samt eldre pakninger med redusert tetteevne. Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen. På grunn av vinduenes alder må vedlikehold og gradvis utskifting påregnes. TG2 er gitt på grunn av alder, slitasje og usikker restlevetid.

Balkong / terrasse: På befaringsdagen ble det registrert setninger i fundamenteringen til den bærende konstruksjonen ved inngangspartiet. Ved etterkontroll er konstruksjonen jekket opp og det er etablert ny fundamentering. Fundamenteringen fremstår imidlertid ikke etablert til frostfri dybde. Det er derfor risiko for framtidige telebevegelser og nye setninger. TG2 opprettholdes. Det ble ikke registrert tegn til råteskader i synlige trekonstruksjoner på befaringsdagen.

Takkonstruksjon: Ved første befaring ble det registrert mangelfull lufting samt muggsoppvekst og fuktmerker på undertaket. Ved etterkontroll er det registrert at ventiler er etablert i begge gavlvegger, Durgoventilen er sikret og synlige overflater er rengjort. Det ble ved etterkontrollen ikke registrert synlig aktiv muggsoppvekst eller tegn til svikt i de tilgjengelige delene av takkonstruksjonen. TG2 er gitt på grunn av tidligere registrert fuktpåvirkning, begrenset tilgjengelighet ved etterkontrollen og manglende verifikasjon av fuktnivået i hele konstruksjonen.

Loft: Ved første befaring ble det registrert overflatisk muggsoppvekst og fuktmerker på taktroen. Ved etterkontroll er det registrert at ventiler er etablert i gavlveggene, Durgoventilen er sikret og synlige overflater er rengjort. Det ble ikke registrert synlig aktiv muggsoppvekst på de tilgjengelige delene av loftet ved etterkontrollen. TG2 er gitt på grunn av tidligere registrert fuktpåvirkning, begrenset tilgjengelighet ved etterkontrollen og manglende verifikasjon av fuktnivået i hele konstruksjonen.

Taktekking og beslag: Taktekkingen består av lakkerte stålplater som fra bakkenivå fremstår uten synlige skader eller vesentlige avvik. Det underliggende undertaket er fra byggeåret og har oppnådd høy alder. Ved første befaring ble det registrert tegn til fuktpåvirkning på undertaket. Ved etterkontroll er det registrert at ventiler er etablert i gavlveggene, Durgoventilen er sikret og synlige overflater er rengjort. TG2 er gitt på grunn av undertakets alder og tidligere registrert fuktpåvirkning.

Takrenner og nedløp: Det ble registrert nedbøyninger på deler av takrennene, trolig som følge av snøbelastning. Det mangler også overliggere enkelte steder. Det ble ikke registrert lekkasjer ved befaringen, men funksjonen kunne ikke kontrolleres fullt ut da det ikke regnet på befaringstidspunktet. TG2 er gitt på grunn av deformasjoner og behov for utbedringer.

Bad - Dokumentasjon av vanntett sjikt:: Det er ikke mulig å kontrollere den skjulte oppbyggingen av våtrommet eller utførelsen av membran og sluktilkobling. Det foreligger derfor usikkerhet knyttet til utførelsen av de skjulte konstruksjonene.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Badets tettesjikt har oppnådd en alder på ca. 10 år, og det foreligger ingen formell dokumentasjon på membranarbeidene. Det er registrert plastsluk i dusjsonen med synlig membran og mansjett montert under klemringen. Det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier ved fuktsøk i tilstøtende rom på befaringsdagen. Det presiseres at tettesjikt på vegg (smartpanel) har en påvist svikt og er gitt TG 3 under punktet Overflater.

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Det er etablert mekanisk avtrekk på vegg. Ved etterkontroll er det registrert at det er etablert begrenset tilluft gjennom hull i baderomsdøren. Løsningen vurderes å bidra til luftutskifting, men lufttilførselen fremstår fortsatt begrenset. For den innebygde sisternen registreres det at det mangler synlig drensåpning i underkant av sisternekassen. TG2 opprettholdes.

Innvendige vann og avløpsrør - Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:: Det er registrert tegn til tidligere arbeider på vann- og avløpsanlegget, men det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Synlige rør fremstår uten tegn til skader eller lekkasjer på befaringsdagen. Rørsentralen er imidlertid plassert direkte over sikringsskapet, noe som gir økt risiko ved en eventuell vannlekkasje. TG2 er gitt på grunn av den uheldige plasseringen av rørsentralen samt manglende dokumentasjon på deler av det skjulte røropplegget.

TRELSEIDVEIEN 17 - 5025/147/20/0/0/0

Innvendige vann og avløpsrør - Totalvurdering av varmtvannsbereder: : Varmtvannsberederen er fra 2021 og fremstår uten synlige tegn til funksjonssvikt. Det er imidlertid ikke etablert løsning for sikker bortledning av lekkasjevann til sluk eller lukket avløp. TG2 er gitt på grunn av manglende lekkasjesikring.

5 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

Drenering: Det er opplyst at utvendig fuktsikring (grunnmursplast) og drenering ble fornyet i 1996. Anlegget har nå nådd en alder på rundt 30 år, noe som ifølge NS 3600:2025 innebærer at den tekniske levetiden er oppbrukt eller at funksjonen er usikker. Det er registrert fuktbelastning i rom under terreng med forhøyede fuktverdier i utforede konstruksjoner og saltutslag på betongflater. Dette indikerer at drenering og/eller utvendig fuktsikring ikke fungerer tilfredsstillende. Årsaken er ikke nærmere kartlagt, men det må påregnes omfattende tiltak for å redusere fukttilførselen mot konstruksjonene.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Rom under terreng: Det er utført hulltaking og fuktmåling i utforet trekonstruksjon mot grunnmur. Målingen viste 29,2 % WME, som er et høyt fuktnivå og indikerer betydelig fuktbelastning i konstruksjonen. Veggene er oppført som lukkede, utforede konstruksjoner mot grunnmur under terreng, en konstruksjonstype som er særlig utsatt for skjulte fukt- og råteskader. TG3 er gitt på grunn av dokumentert fuktbelastning og behov for videre undersøkelser og tiltak.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Yttervegger / fasader: Ved kontroll av ytterveggskonstruksjonen er det registrert manglende synlig vindtetting på undersøkte områder, manglende musesperre og steder med begrenset lufting bak kledningen. Forholdene medfører risiko for trekk, redusert isolasjonsevne, fuktpåvirkning og skader fra skadedyr. Utbedring vil kunne kreve omfattende arbeider på fasadene. TG3 er gitt på grunn av konstruksjonsmessige avvik og forventet stort utbedringsomfang.

Kostnadsestimat: Tiltak over 300.000

Bad - Totalvurdering av overflater: Det registreres omfattende svelling, delaminering og krakelering i overflaten på platene (smartpanel) bak servantarmaturet, hvor trefiber er synlig. Det registreres også betydelig svelling og deformasjon i nedre kant av panelplatene mot sokkelflis utenfor dusjsonen.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Piper / ildsteder: Ved etterkontroll ble det registrert at ildstedet er plassert med utilstrekkelig avstand til brennbare bygningsdeler. Produsentens merkeskilt angir minimum 250 mm avstand til brennbar vegg på sidene. Målinger utført på stedet viser at dette kravet ikke er oppfylt. Forholdet innebærer økt risiko for varmgang og brann ved bruk av ildstedet. Det er videre opplyst fra brann- og feiervesenet at det tidligere er registrert merknader ved pipekonstruksjonen, og at ny kontroll er anbefalt. Forholdet vurderes som et vesentlig HMS-avvik og gis TG3.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

0 Bygningsdeler med TG IU TG IU

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Kommentar:
Nei. Det er ikke fremlagt formell dokumentasjon på utførte arbeider de siste fem årene. Enkelte forhold er dokumentert gjennom bilder fremlagt i forbindelse med etterkontrollen.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?
10.08.2026

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Det er innhentet kommunale dokumenter og det foreligger ikke byggetegninger i kommunens arkiv. Dagens planløsning er da ikke videre vurdert annet enn rommets bruk på befaringsdagen.

Er det avdekket åpenbare ulovligheter?
Nei

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Kommentar:
Det er innhentet kommunale dokumenter og det fremkommer ingen attester for denne boligen.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Ja

Kommentar:
Det er registrert bygningstekniske og installasjonsmessige forhold ved boligen som medfører avvik innenfor helse, miljø og sikkerhet. Dette gjelder manglende sikkerhetsavstand mellom ildsted og brennbart materiale, samt manglende håndløper og redusert takhøyde i deler av den innvendige trappen.

Ved befaring ble det registrert manglende skrupropp i sikringstavlen. Forholdet er kontrollert ved etterkontroll og den direkte berøringsfaren er fjernet ved montering av skrupropp. Det registreres fortsatt en uheldig plassering av vannfordeling i nær tilknytning til elektriske installasjoner.

For nærmere beskrivelse vises det til HMS-vurderingene under de respektive kapitlene.

TRELSEIDVEIEN 17 - 5025/147/20/0/0

3 Grunnmur / fundamenter

TG 2

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:
Støpt grunnmur

Er det synlige sprekker/riss, skader/skjevheter eller tegn til jordrykk?
Ja

Kommentar:
Den innvendige grunnmuren er i stor grad skjult bak innkledninger, og kontrollen har derfor vært begrenset til tilgjengelige flater innvendig og synlige deler av grunnmuren utvendig over terreng. Det er registrert en lokal skade/åpning i øvre del av grunnmuren mot bjelkelaget hvor det er satt inn en løs blokk uten synlig forankring. Det er også registrert enkelte sprekker i kjellergulvet. Sprekkene vurderes nærmere under rom under terreng.

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Det er registrert en lokal åpning i grunnmuren mot bjelkelaget som er provisorisk lukket med en blokk. Forholdet fremstår ikke som en ferdigstilt løsning. Grunnmuren for øvrig fremstår uten synlige tegn til vesentlige setninger eller alvorlige konstruksjonsmessige skader på de undersøkte områdene. TG2 er gitt på grunn av registrert avvik og behov for utbedring.

Årsak/ konsekvens
Åpningen i murverket medfører redusert tetthet og kan føre til trekk, luftlekkasjer samt redusert brann- og lydskille mellom konstruksjonene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

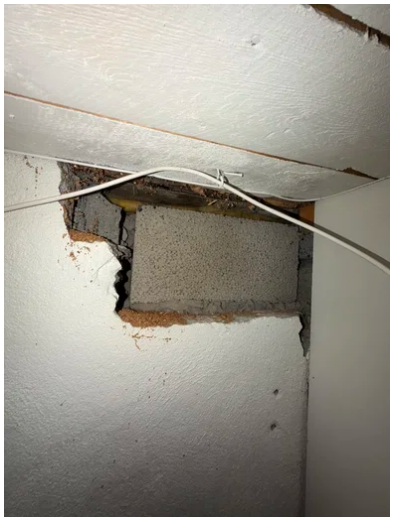
Kommentar:
Åpningen bør utbedres ved forskriftsmessig muring og tetting mot tilstøtende konstruksjoner.

TRELSEIDVEIEN 17 - 5025/147/20/0/0

Bilde:



Det er registrert sprekker i kjellergulvet. Sprekkene vurderes å være typiske for betongkonstruksjoner av denne alderen. Det ble ikke registrert tydelige tegn til pågående setningsskader på befaringsdagen.



Det er registrert en lokal åpning i grunnmuren mot bjelkelaget. Åpningen er delvis lukket med løs blokk uten synlig ferdigstilt utførelse.

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Tidligere eier opplyser at utvendig fuktsikring/drenering senest ble utskiftet i 1996 (ca. 30 år siden). Det foreligger ikke skriftlig dokumentasjon på utførelsen. Ut fra oppgitt alder har dreneringen oppnådd en alder hvor overvåking og vedlikehold må påregnes.

Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Ja

Kommentar:
Det er registrert synlig bruk av grunnmursplast med topplist på utvendig mur.

Er det terrengfall fra grunnmur?
Ja

Kommentar:
Det er registrert terrengfall bort fra boligen i stor grad. På parkeringsareal utenfor boligen er terrenget flatt med noe motfall.

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Kommentar:
Taknedløp på siden mot parkering er ført i rør bort fra mur. Over inngangsparti føres takvann direkte til terreng og på boligens framside ledes takvann til terreng via nedløp med utkast.

Er dreneringen eldre enn 30 år og har usikker framtidig funksjon?
Ja

Kommentar:
Dreneringsanlegget fra 1996 har nådd en alder på ca. 30 år, noe som tilsvarer den forventede tekniske levetiden for denne typen plast- og drenslanger.

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Det er opplyst at utvendig fuktsikring (grunnmursplast) og drenering ble fornyet i 1996. Anlegget har nå nådd en alder på rundt 30 år, noe som ifølge NS 3600:2025 innebærer at den tekniske levetiden er oppbrukt eller at funksjonen er usikker.

Det er registrert fuktbelastning i rom under terreng med forhøyede fuktverdier i utforede konstruksjoner og saltutslag på betongflater. Dette indikerer at drenering og/eller utvendig fuktsikring ikke fungerer tilfredsstillende. Årsaken er ikke nærmere kartlagt, men det må påregnes omfattende tiltak for å redusere fukttilførselen mot konstruksjonene.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

TRELSEIDVEIEN 17 - 5025/147/20/0/0/0

Årsak/konsekvens
Årsak:
Drenering og utvendig fuktsikring har oppnådd høy alder. Det er samtidig registrert forhold som viser at konstruksjonene utsettes for betydelig fuktbelastning.

Konsekvens:
Vedvarende fuktbelastning kan føre til råteskader, muggsoppvekst, dårlig inneklima og ytterligere nedbrytning av konstruksjonene i underetasjen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales å kartlegge årsaken til fuktbelastningen nærmere. Det må påregnes utskifting eller omfattende oppgradering av drenering og utvendig fuktsikring rundt berørte deler av grunnmuren.

Bilde



Saltutslag i overgang mellom gulv og vegg. Forholdet indikerer fukttransport gjennom betongkonstruksjonen.

---

5 Rom under terreng

TG 3

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Er det påforede yttervegger?
Ja

Kommentar:
Vegger mot grunn er utforet og kledd med panel/plater.

Er det oppforede gulv?
Nei

Kommentar:
Gulv er utført i ubehandlet støpt betong.

Er det etablert fuktsikring?
Ja

Kommentar:
Det er etablert utvendig fuktsikring med synlig grunnmursplast og rør ned i terrenget fra taknedløp.

Er det synlige tegn til fukt?
Ja

Kommentar:
Synlig kalkutslag i overgang gulv/vegg.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Kommentar:
Hulltaking er utført i utfored vegg på vaskerommet. Fuktmåling viser forhøyede fuktnivåer. Målt fuktinnhold i trekonstruksjon bak panel mot grunnmur er 29,2 % WME, som indikerer et kritisk fuktnivå i konstruksjonen. Fuktsøk på gulv viser forhøyede fuktnivåer i gul og rød sone. Fuktmåling i gulv er ikke utført.

Er rommet ventilert?
Ja

Kommentar:
Det ble registrert begrenset ventilasjon i rom under terreng.

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:
Det er utført hulltaking og fuktmåling i utforet trekonstruksjon mot grunnmur. Målingen viste 29,2 % WME, som er et høyt fuktnivå og indikerer betydelig fuktbelastning i konstruksjonen. Veggene er oppført som lukkede, utforede konstruksjoner mot grunnmur under terreng, en konstruksjonstype som er særlig utsatt for skjulte fukt- og råteskader. TG3 er gitt på grunn av dokumentert fuktbelastning og behov for videre undersøkelser og tiltak.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 50.000 – 100.000

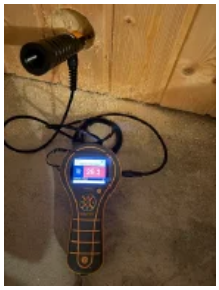
TRELSEIDVEIEN 17 - 5025/147/20/0/0

Årsak/konsekvens
Det er registrert høyt fuktnivå i trekonstruksjon mot grunnmur. Fuktnivåer over 20 % WME gir risiko for utvikling av råteskader og muggsoppvekst. Siden konstruksjonen er lukket, kan det ikke utelukkes at det foreligger skjulte skader som ikke er synlige ved visuell inspeksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales lokal åpning av konstruksjonen for å kartlegge skadeomfanget. Eventuelle fukt- eller råteskadede materialer må skiftes ut. Ny konstruksjon bør utføres med dokumentert fuktsikker oppbygging etter at årsaken til fuktbelastningen er avklart og utbedret.

Bilde



Fuktmåling utført i utforet trekonstruksjon mot grunnmur. Målingen viser 29,2 % WME, som indikerer et høyt fuktnivå og risiko for fukt- og råteskader i konstruksjonen.

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er ikke gjort kjent noen dokumentasjon på utvendige arbeider. Det er imidlertid observert tegn på at yttervegger er etterisolert og at kledning er skiftet.

Fasade
Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?
Ja

Kommentar:
Det er utført kontroll av ytterveggskonstruksjonen ved bruk av endoskopkamera. På de undersøkte områdene er det registrert manglende synlig vindtetting mellom isolasjon og luftespalte. Det er også registrert manglende musesperre enkelte steder. Oppbyggingen av lekteverket varierer rundt bygningen, og på deler av gavlveggene er luftingen av kledningen begrenset. Kledningen har enkelte steder liten avstand til terreng og grunnmur.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Kommentar:
Det er ikke observert tegn på sopp eller råteskader på yttervegg/fasader.

Musetetting?
Nei

Kommentar:
Det er ikke registrert musetetting på de kontrollerte områdene av yttervegg.

Lufting av kledning?
Ja

Kommentar:
Det er registrert lufting av kledningen på deler av bygningskroppen. Oppbyggingen varierer, og enkelte områder har begrenset lufting bak kledningen.

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Ved kontroll av ytterveggskonstruksjonen er det registrert manglende synlig vindtetting på undersøkte områder, manglende musesperre og steder med begrenset lufting bak kledningen. Forholdene medfører risiko for trekk, redusert isolasjonsevne, fuktpåvirkning og skader fra skadedyr. Utbedring vil kunne kreve omfattende arbeider på fasadene. TG3 er gitt på grunn av konstruksjonsmessige avvik og forventet stort utbedringsomfang.

Kostnadsestimat:
Tiltak over 300.000

TRELSEIDVEIEN 17 - 5025/147/20/0/0

Årsak/konsekvens
Manglende vindtetting og musesperre kan føre til trekk, redusert isolasjonsevne og økt risiko for fuktpåvirkning og skadedyr i konstruksjonen dersom forholdene ikke utbedres.

Anbefalt tiltak:
Det må påregnes omfattende arbeider for å etablere tilfredsstillende vindtetting, lufting og musesperre. Arbeidene vil i praksis kunne innebære demontering av utvendig kledning på berørte fasader.

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Trevinduer med 2-lags isolerglass, hovedsakelig fra byggeår.
Vinduer i karnapp med 3-lags glass fra 1998.
Kjøkkenvindu med 2-lags isolerglass fra 2020.

Generell beskrivelse av dører
Ytterdøren med glassfelt fra 1998.
Balkongdør med 2-lags glass fra 2018.
Innvendige dører av heltre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Vinduer er i hovedsak fra byggeår. Det er registrert at enkelte vinduer, ytterdør og balkongdør er skiftet i senere tid. Se generell beskrivelse under vinduer og dører for nærmere informasjon.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Vinduer fra byggeår fremstår med normal aldersslitasje. Det registreres enkelte vinduer som tar i karm, samt eldre pakninger med redusert tetteevne. Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen. På grunn av vinduenes alder må vedlikehold og gradvis utskifting påregnes. TG2 er gitt på grunn av alder, slitasje og usikker restlevetid.

Årsak/konsekvens
Vinduene har oppnådd høy alder og har tegn til normal slitasje. Eldre pakninger og justeringsbehov kan medføre trekk og økt varmetap. Det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og gradvis utskifting av de eldste vinduene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av vinduer og overflatebehandling. Enkelte vinduer bør justeres. Det må påregnes utskifting eller rehabilitering av de eldste vinduene over tid.

TRELSEIDVEIEN 17 - 5025/147/20/0/0/0

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Etablert terrasse/ overbyg inngangsparti

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon, svekkelser/skjevhet eller råte?
Ja

Kommentar:
Det ble registrert setninger i fundamenteringen til den bærende konstruksjonen på befaringsdagen. Forholdet er senere kontrollert ved etterbefaring.

Er det etablert rekkverk?
Ja

Kommentar:
Rekkverk av tre.

Er rekkverkshøyde og åpninger ut i fra dagens forskrifter?
Nei

Kommentar:
Rekkverkshøyde er ikke i henhold til krav på befaringsdagen.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
På befaringsdagen ble det registrert setninger i fundamenteringen til den bærende konstruksjonen ved inngangspartiet. Ved etterkontroll er konstruksjonen jekket opp og det er etablert ny fundamentering. Fundamenteringen fremstår imidlertid ikke etablert til frostfri dybde. Det er derfor risiko for framtidige telebevegelser og nye setninger. TG2 opprettholdes. Det ble ikke registrert tegn til råteskader i synlige trekonstruksjoner på befaringsdagen.

Årsak/konsekvens
Det ble registrert setninger i konstruksjonen på opprinnelig befaring. Etterkontroll viser at konstruksjonen er rettet opp og re-fundamentert. Fundamenteringen fremstår imidlertid ikke utført til frostfri dybde. Dette gir risiko for framtidige telebevegelser som kan medføre nye skjevheter og behov for ytterligere utbedringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Dersom varig løsning ønskes må fundamenteringen etableres frostfritt eller sikres mot telepåvirkning. Konstruksjonen bør følges opp gjennom kommende vinter- og vårsesong for å kontrollere om nye bevegelser oppstår.

HMS vurdering
Rekkverkshøyden tilfredsstiller ikke dagens krav. Forholdet medfører økt fallrisiko sammenlignet med nyere løsninger. Oppgradering bør vurderes for å bedre sikkerheten.

TRELSEIDVEIEN 17 - 5025/147/20/0/0/0

Bilde



Etterkontroll viser at inngangspartiet er jekket opp og det er etablert nye opplegg under bærende konstruksjon.



Opplegg under bærende konstruksjon etablert ved etterkontroll. Fundamenteringen fremstår ikke ført ned til frostfri dybde.



Ny fundamentering ved inngangsparti. Løsningen vurderes å ha risiko for telebevegelser grunnet begrenset fundamenteringsdybde.

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå, Kaldloft

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei

Kommentar:
Det ble ikke registrert synlige tegn til nedbøyninger, skjevheter eller svikt i tilgjengelige deler av takkonstruksjonen.

Totalvurdering av takkonstruksjon

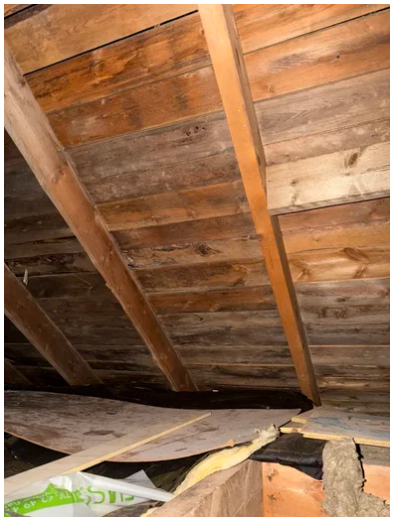
Kommentar:
Ved første befaring ble det registrert mangelfull lufting samt muggsoppvekst og fuktmerker på undertaket. Ved etterkontroll er det registrert at ventiler er etablert i begge gavlvegger, Durgoventilen er sikret og synlige overflater er rengjort. Det ble ved etterkontrollen ikke registrert synlig aktiv muggsoppvekst eller tegn til svikt i de tilgjengelige delene av takkonstruksjonen. TG2 er gitt på grunn av tidligere registrert fuktpåvirkning, begrenset tilgjengelighet ved etterkontrollen og manglende verifikasjon av fuktnivået i hele konstruksjonen.

Årsak/konsekvens
Årsak:
Mangelfull lufting og utslipp av fuktig luft fra en løs Durgoventil medførte tidligere fuktpåvirkning og muggsoppvekst på undertaket.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av loftsrommet for å sikre at ventilasjonen fungerer som forutsatt. Dersom det registreres ny fuktpåvirkning eller biologisk vekst, bør konstruksjonen undersøkes nærmere.

TRELSEIDVEIEN 17 - 5025/147/20/0/0

Bilder



Etterkontroll av kaldloft. Det registreres eldre misfarginger og fuktmerker på taktroen. Det ble ikke observert synlig aktiv muggsoppvekst på kontrolltidspunktet.



Taktro og sperrekonstruksjon inspisert fra loftsluke ved bruk av gardintrapp. Det registreres misfarginger etter tidligere fuktpåvirkning, men ingen synlige tegn til aktiv biologisk vekst på de undersøkte områdene.



Oversiktsbilde fra kaldloft ved etterkontroll. De tilgjengelige delene av takkonstruksjonen fremstår uten synlige tegn til nedbøyninger eller konstruksjonssvikt på inspeksjonstidspunktet.

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivaretatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

Er loftet innredet?
Ja

Kommentar:
Loftsetasjen er innredet. Over loftsetasjen er det etablert et kaldloft som er tilgjengelig via loftsluke.

Er det foretatt endringer etter byggeår?
Nei

Kommentar:
Det er ikke registrert endringer på selve loftskonstruksjonen utover forhold som er vurdert under egne kapitler i rapporten.

Er konstruksjonen inspisert?
Ja

Kommentar:
Konstruksjonen er i hovedsak utformet som en lukket takkonstruksjon med innredet loft. Deler av undertaket og takkonstruksjonen er tilgjengelig for inspeksjon via kaldloft/restloft.

Er det funnet avvik ved inspeksjon? (F.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)
Ja

Kommentar:
Ved første befaring ble det registrert overflatisk muggsoppvekst og misfarginger på taktroen. Ved etterkontroll ble det registrert misfarginger og fuktmerker etter tidligere fuktpåvirkning, men det ble ikke observert synlig aktiv muggsoppvekst på de tilgjengelige delene av loftet.

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?
Nei

Kommentar:
På befaringsdagen ble det ikke registrert etablert lufting i gavlvegger eller gesimser. Ved etterkontroll er det registrert at det er montert lufteventiler i gavlveggene. Den samlede luftingen av takkonstruksjonen er ikke nærmere prosjektert eller beregnet av bygningssakkyndig, men tiltakene vurderes å bedre ventilasjonen av loftsrommet.

Totalvurdering av loft

Kommentar:
Ved første befaring ble det registrert overflatisk muggsoppvekst og fuktmerker på taktroen. Ved etterkontroll er det registrert at ventiler er etablert i gavlveggene, Durgoventilen er sikret og synlige overflater er rengjort. Det ble ikke registrert synlig aktiv muggsoppvekst på de tilgjengelige delene av loftet ved etterkontrollen. TG2 er gitt på grunn av tidligere registrert fuktpåvirkning, begrenset tilgjengelighet ved etterkontrollen og manglende verifikasjon av fuktnivået i hele konstruksjonen.

TRELSEIDVEIEN 17 - 5025/147/20/0/0/0

Årsak/konsekvens

Årsak:

Ved første befaring ble det registrert mangelfull lufting av loftsrommet samt utslipp av fuktig luft fra en løs Durgoventil. Dette medførte fuktpåvirkning og muggsoppvekst på deler av taktroen.

Konsekvens:

Tidligere fuktpåvirkning har etterlatt misfarginger og fuktmerker på undertaket. Selv om det ved etterkontroll ikke ble registrert synlig aktiv muggsoppvekst på tilgjengelige områder, kan det ikke utelukkes at tidligere fuktbelastning har påvirket konstruksjonen. Loftet bør derfor følges opp med videre observasjon.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av loftsrommet for å sikre at ventilasjonen fungerer som forutsatt. Dersom det registreres ny fuktpåvirkning, biologisk vekst eller lukt fra konstruksjonen bør forholdet undersøkes nærmere. Ved fremtidige arbeider på loftet anbefales det å utføre kontroll av fuktnivået i konstruksjonen.

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er grunn til å anta at taktekking og beslag er fornyet etter byggeåret. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidene, og vurderingen er basert på materialenes alder og utførelse.

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Lakkerte stålplater

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Nei

Kommentar:
Det er ikke registrert noe avvik fra bakkenivå.

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Kommentar:
Ingen registrerte skader.

Er undertak over 13 år?
Ja

Kommentar:
Det underliggende undertaket er utført som plassbygd taktro fra byggeåret. Selv om taktekkingen er fornyet på et senere tidspunkt, er undertaket vesentlig eldre enn 13 år og har oppnådd høy alder.

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Taktekkingen består av lakkerte stålplater som fra bakkenivå fremstår uten synlige skader eller vesentlige avvik. Det underliggende undertaket er fra byggeåret og har oppnådd høy alder. Ved første befaring ble det registrert tegn til fuktpåvirkning på undertaket. Ved etterkontroll er det registrert at ventiler er etablert i gavlveggene, Durgoventilen er sikret og synlige overflater er rengjort. TG2 er gitt på grunn av undertakets alder og tidligere registrert fuktpåvirkning.

TRELSEIDVEIEN 17 - 5025/147/20/0/0/0

Årsak/konsekvens
Årsak
Undertaket er fra byggeåret og har oppnådd høy alder. Ved første befaring ble det registrert tegn til tidligere fuktpåvirkning som følge av mangelfull lufting og utslipp av fuktig luft fra en løs Durgoventil.

Konsekvens
Eldre undertak har begrenset forventet restlevetid sammenlignet med nyere konstruksjoner. Tidligere registrert fuktpåvirkning medfører behov for videre oppfølging av loftsrommet og undertaket.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av loft og undertak for å påse at ventilasjonen fungerer som forutsatt. På grunn av undertakets alder må fremtidig vedlikehold og utskifting påregnes over tid.

12 Takrenner og nedløp TG 2

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:
Plastbelagt stål

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Det ble registrert nedbøyninger på deler av takrennene, trolig som følge av snøbelastning. Det mangler også overliggere enkelte steder. Det ble ikke registrert lekkasjer ved befaringen, men funksjonen kunne ikke kontrolleres fullt ut da det ikke regnet på befaringstidspunktet. TG2 er gitt på grunn av deformasjoner og behov for utbedringer.

Årsak/konsekvens
Nedbøyde takrenner kan gi redusert avrenning og føre til at vann renner over rennekanten. Dette kan gi økt fuktbelastning på kledning, takutstikk og grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Skadde og deformerte deler av takrennesystemet bør rettes opp eller skiftes ut. Det anbefales å montere overliggere for å redusere risikoen for nye deformasjoner som følge av snøbelastning.

TRELSEIDVEIEN 17 - 5025/147/20/0/0/0

13 Bad

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Selger opplyser at bad er oppgradert for cirka 10 år siden.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Kommentar:
Dokumentasjon på utført arbeid er ikke fremvist til takstmann.

Dokumentasjon av vanntett sjikt:

TG 2

Kommentar:
Det er ikke mulig å kontrollere den skjulte oppbyggingen av våtrommet eller utførelsen av membran og sluktilkobling. Det foreligger derfor usikkerhet knyttet til utførelsen av de skjulte konstruksjonene.

Årsak/konsekvens
Årsak:
Manglende arkivering/fremvisning av avtaler og produktspesifikasjoner fra renoveringen.

Konsekvens:
Det er ikke mulig å kontrollere oppbygningen av våtrommet, sluktilkobling eller membranens tykkelse og utførelse. Det foreligger en latent risiko for skjulte utførelsesfeil.

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg i dusjsone. Utenfor dusjsone er det flis på gulv og smartpanel på vegg, malt slett himling.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Det registreres begynnende svertesopp i silikonfuger i dusjsonen. Dette er vanlig forekommende i våtrom og anbefales utbedret ved utskifting av silikonfuger.

Det registreres også svelling i veggplatene bak servant og i overgang mot dusjsonen.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er målt fall mot sluk, men høydeforskjellen fra topp dørterskel til topp sluk er mindre enn referansenivået på 25 mm (TEK-10). Konsekvensen er redusert sikkerhet mot oversvømmelse utenfor våtrommet ved feilfunksjon.
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm.

TRELSEIDVEIEN 17 - 5025/147/20/0/0

Kommentar:
Det registreres omfattende svelling, delaminering og krakelering i overflaten på platene (smartpanel) bak servantarmaturet, hvor trefiber er synlig. Det registreres også betydelig svelling og deformasjon i nedre kant av panelplatene mot sokkelflis utenfor dusjsonen.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Årsak/konsekvens
Årsak:
Veggplateløsningen har sviktet som følge av fuktbelastning. Det registreres også mangelfull tetting av plateskjøter og åpne kuttflater i underkant.

Konsekvens:
Platene har mistet sin strukturelle integritet. Forholdet gir stor risiko for fuktvandring og skjulte råte- og muggsoppskader i bakenforliggende stenderverk.

Tiltak:
Veggplatene i rommet må skiftes ut med godkjente våtromsmaterialer (f.eks. våtromsplater/membranplateløsning). Ved demontering må bakenforliggende konstruksjon kontrolleres for skjulte fuktskader.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Det er registrert plastsluk i dusjsonen. Ved visuell inspeksjon i sluk er det synlig bruk av både membran og mansjett montert under slukets klemring. Det gjøres oppmerksom på at tettesjiktet (membranens tykkelse og antall lag) bak og under flisene ikke er kontrollerbart uten destruktive inngrep, noe som ikke utføres ved en tilstandsrapport. Det er ikke avdekket visuelle symptomer på svikt i tettesjiktet på gulvet ved befaringen.

TRELSEIDVEIEN 17 - 5025/147/20/0/0/0

Bilde



Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?
Nei

Kommentar:
Det er ingen tegn til punktering av diffusjonssperre.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
Badets tettesjikt har oppnådd en alder på ca. 10 år, og det foreligger ingen formell dokumentasjon på membranarbeidene. Det er registrert plastsluk i dusjsonen med synlig membran og mansjett montert under klemringen. Det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier ved fuktsøk i tilstøtende rom på befaringsdagen. Det presiseres at tettesjikt på vegg (smartpanel) har en påvist svikt og er gitt TG 3 under punktet Overflater.

Årsak/konsekvens
Årsak:
Badet er om lag 10 år gammelt og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens:
Badet er om lag 10 år gammelt og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Uten dokumentasjon foreligger det en latent risiko for skjulte utførelsesfeil ved sluktilkobling og membran.

Tiltak:
Tettesjiktet bør overvåkes jevnlig. Overflater på vegg med påvist TG 3-svikt må utbedres for å forhindre fuktinntrengning bak tettesjikt/vegg.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg. Ved etterkontroll er det registrert at det er boret tre hull i baderomsdøren for å bedre tilluft til rommet. Lufttilførselen vurderes fortsatt som begrenset sammenlignet med anbefalte løsninger for våtrom.

Sanitærutstyr:
Dusjnisje med dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant

Er det innebygget sisterne?
Ja

Kommentar:
Det er innebygget sisterne i utenpåliggende konstruksjon.

Er det etablert drenshull fra sisternekassen?
Nei

Kommentar:
Ved visuell kontroll registreres det at sisternen mangler drensåpning i underkant av kassen.

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk på vegg. Ved etterkontroll er det registrert at det er etablert begrenset tilluft gjennom hull i baderomsdøren. Løsningen vurderes å bidra til luftutskifting, men lufttilførselen fremstår fortsatt begrenset. For den innebygde sisternen registreres det at det mangler synlig drensåpning i underkant av sisternekassen. TG2 opprettholdes.

Årsak/konsekvens
Årsak:
Det mangler synlig drensåpning fra sisternekassen. Lufttilførselen til badet er forbedret ved boring av hull i dørbladet, men løsningen gir fortsatt begrenset tilluft.

Konsekvens:
Manglende drensåpning gjør at en eventuell lekkasje fra sisternen kan bli skjult i konstruksjonen. Begrenset tilluft kan også redusere ventilasjonens evne til å transportere fukt ut av rommet.

Tiltak:
Det bør etableres et godkjent drenshull i underkant av sisternekassen. Dersom ventilasjonen oppleves utilstrekkelig, anbefales det å etablere en større tilluftsåpning, eksempelvis i form av ventilrist eller tilstrekkelig dørspalte.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Kommentar:
Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var tilgjengelig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på valgte målepunkter på befaringsdagen.

TRELSEIDVEIEN 17 - 5025/147/20/0/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Kommentar:
Ingen strakstiltak nødvendig.

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Kommentar:
Det er ikke fremlagt rapport fra brann- og feiervesenet. Ved kontakt med brann- og feiervesenet ble det opplyst at det tidligere er registrert merknader knyttet til pipekonstruksjonen, og at ny kontroll er anbefalt.

Er det påvist manglende ubrennbar plate under/foran ildsted eller feierluke?
Nei

Kommentar:
Det er montert plate under ildstedet i stuen, og feieluken i kjelleren er plassert i et uforbrennelig miljø med betong på både gulv og vegger.

Er avstand mellom ildsted og brennbart materiale tilstrekkelig? (min 300mm)
Nei

Kommentar:
Ved etterkontroll ble det registrert at avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale på siden av ildstedet ikke tilfredsstiller produsentens oppgitte minimumskrav. Merkeskilt på ildstedet angir minimum 250 mm avstand til brennbar vegg på sidene. Målt avstand er mindre enn dette.

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Ved etterkontroll ble det registrert at ildstedet er plassert med utilstrekkelig avstand til brennbare bygningsdeler. Produsentens merkeskilt angir minimum 250 mm avstand til brennbar vegg på sidene. Målinger utført på stedet viser at dette kravet ikke er oppfylt. Forholdet innebærer økt risiko for varmgang og brann ved bruk av ildstedet. Det er videre opplyst fra brann- og feiervesenet at det tidligere er registrert merknader ved pipekonstruksjonen, og at ny kontroll er anbefalt. Forholdet vurderes som et vesentlig HMS-avvik og gis TG3.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 10.000 – 50.000

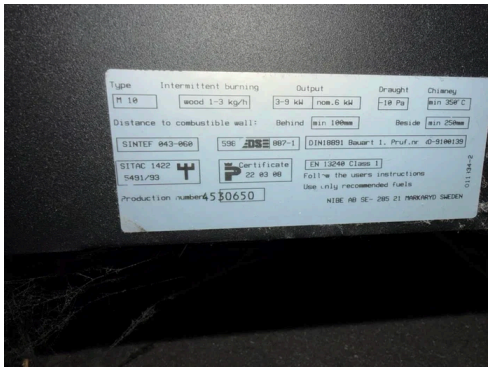
Årsak/konsekvens
Årsak:
Ildstedet er plassert nærmere brennbare bygningsdeler enn produsentens dokumenterte minimumsavstander tilsier.

Konsekvens:
For liten avstand til brennbart materiale kan medføre varmgang og økt risiko for brann ved bruk av ildstedet. Forholdet vurderes som et HMS-avvik.

Tiltak
Avstanden til brennbare bygningsdeler må bringes i samsvar med produsentens krav eller kompenseres med godkjent skjerming. Det anbefales kontroll og vurdering av kvalifisert fagperson eller lokalt brann- og feiervesen før videre bruk.

TRELSEIDVEIEN 17 - 5025/147/20/0/0

Bilde



Merkeskilt på ildsted. Produsenten oppgir minimum 100 mm avstand til brennbar vegg bak ildstedet og minimum 250 mm avstand til brennbar vegg på sidene.

HMS vurdering

Avstand til brennbart materiale:
Ved etterkontroll ble det registrert at ildstedet er plassert nærmere brennbare bygningsdeler enn det som fremgår av produsentens merkeskilt. For denne ovnstypen er det oppgitt minimum 250 mm avstand til brennbar vegg på sidene og minimum 100 mm bak ildstedet. Målinger utført på stedet viser at avstanden til brennbart materiale på siden av ildstedet ikke er tilfredsstillende.

Konsekvens:
For liten avstand til brennbare bygningsdeler kan medføre varmgang ved bruk av ildstedet og øker risikoen for brann. Forholdet vurderes som et HMS-avvik.

Anbefalte tiltak:
Det anbefales at ildstedet ikke benyttes før forholdet er nærmere vurdert. Avstanden til brennbart materiale må bringes i samsvar med produsentens krav eller kompenseres med godkjent skjerming. Det anbefales kontroll og vurdering av lokalt brann- og feiervesen eller annen kvalifisert fagperson.

TRELSEIDVEIEN 17 - 5025/147/20/0/0/0

15 Etasjeskiller/gulv på grunn

TG 1

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Nei

Kommentar:
Det ble utført nivellering med laser for å kontrollere eventuelle retnings- og overflateavvik. Målinger ble utført i stue og kjøkken i 1. etasje samt gang og ett soverom i loftsetasjen. Det ble ikke registrert avvik utover det som vurderes som normalt og akseptabelt for bygningens alder.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Etasjeskilleren er kontrollert ved nivellering med laser i utvalgte rom. Målingene viser normale forhold uten vesentlige skjevheter eller tegn til konstruktiv svikt. Mindre ujevnheter må forventes i en bolig fra 1958 og vurderes som aldersmessig normale. TG1 gis på bakgrunn av normal bruksslitasje og alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Ingen tiltak anses nødvendig utover normalt vedlikehold.

TRELSEIDVEIEN 17 - 5025/147/20/0/0/0

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Trappens funksjonalitet, knirk og slitasje
Trappen fra byggeåret fungerer som forutsatt og har normal aldersmessig slitasje. Det ble ikke registrert sjenerende knirk eller tegn til konstruksjonssvikt.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Trappen fremstår med normal aldersmessig slitasje og fungerer som forutsatt. Det ble ikke registrert forhold som tilsier svikt i konstruksjonen. TG1 er gitt på grunn av normal alder og bruksslitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Kommentar:
Ingen tiltak anses nødvendig utover normalt vedlikehold

HMS vurdering:
Trappen er fra byggeåret og tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhetsutforming. Det mangler håndløper på vegg, og det er redusert takhøyde i øvre del av trappeløpet og på reposet. Forholdene kan gi redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Montering av håndløper anbefales.

TRELSEIDVEIEN 17 - 5025/147/20/0/0

17 Kjøkken

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Kommentar:
Det er utført fuktsøk på de aktuelle punkter uten at det ble registrert noen forhøyede verdier på befaringsdagen.

Integrerte hvitevarer:
Kjøleskap, Stekeovn, Platetopp

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke registrert komfyrvakt eller automatisk vannstopper. Dette anbefales generelt som et sikkerhetstiltak mot brann og vannskader.

Totalvurdering av kjøkken

TG 1

Kommentar:
Kjøkkeninnredning, benkeplate og overflater fremstår i normal stand ut fra alder og bruk. Ingen vesentlige avvik registrert på selve innredningen. Ventilasjonen er vurdert under eget punkt.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg. Ventilatoren er skiftet ut etter befaringen.

Totalvurdering av ventilasjon:

TG 1

Kommentar:
Mekanisk avtrekksventilasjon over kokeplass med avtrekk direkte til det fri. På befaringsdagen ble det registrert redusert funksjon på ventilatoren. Ved etterkontroll er ventilatoren skiftet ut og funksjonstestet uten registrerte avvik. TG1 gis på bakgrunn av registrerte forhold på etterkontrolltidspunktet.

Bilde





18 Ventilasjon

TG 1

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Plassering av luftaggregat:

Totalvurdering på ventilasjon

Kommentar:
Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler og lufting gjennom vinduer. Ventilasjonsløsningen vurderes å være typisk for boligens alder. Det er etablert mekanisk avtrekk på bad og kjøkken. Ved etterkontroll er det registrert tilluft til bad gjennom hull i baderomsdøren, men lufttilførselen vurderes fortsatt som begrenset sammenlignet med anbefalte løsninger for våtrom. Samlet vurderes ventilasjonen å fungere tilfredsstillende ut fra alder og konstruksjon. TG1 opprettholdes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales å opprettholde god gjennomlufting av boligen og sørge for at eksisterende ventiler holdes åpne. Dersom ventilasjonen på badet oppleves utilstrekkelig, bør det vurderes å etablere større tilluftsåpning i dør eller vegg.

19 Innvendige vann og avløpsrør

Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er tydelige tegn i kjelleren på at betonggulvet har vært hugget opp og støpt igjen. Dette viser at avløpsrør og vannledninger under gulvet er skiftet ut i nyere tid. I tillegg er rør og innredning på kjøkkenet og bad fornyet.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Kommentar:
Det ble testet å tappe vann fra både bad og kjøkken samtidig uten at det merkes noe tap av trykk. Boligen har eget brønnvann med trykkpumpe i kjelleren, og dette fungerer fint. Brønnen er felles mellom flere boenheter.

Er hovedstengekran lokalisert?
Ja

Kommentar:
Hovedstengekranen er lokalisert i kjeller.

Er hovedstengekran funksjonstestet?
Ja

Kommentar:
Hovedstengekran er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Er det visuelt tegn til skade/kondens på rør?
Nei

Kommentar:
Synlige vannrør. Ingen tegn til skade på vannrør.

Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:

TG 2

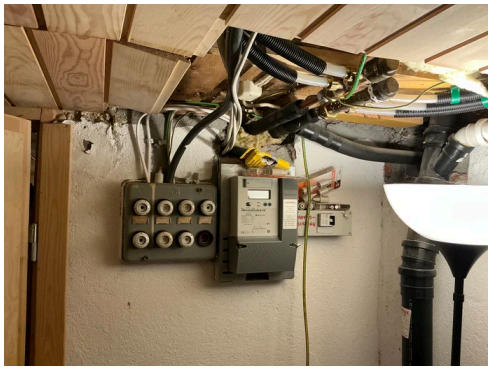
Kommentar:
Det er registrert tegn til tidligere arbeider på vann- og avløpsanlegget, men det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Synlige rør fremstår uten tegn til skader eller lekkasjer på befaringsdagen. Rørsentralen er imidlertid plassert direkte over sikringsskapet, noe som gir økt risiko ved en eventuell vannlekkasje. TG2 er gitt på grunn av den uheldige plasseringen av rørsentralen samt manglende dokumentasjon på deler av det skjulte røropplegget.

Årsak/konsekvens
Årsak:
Rørsentralen er plassert over sikringsskapet. Det foreligger også begrenset dokumentasjon på deler av det skjulte vann- og avløpsanlegget.

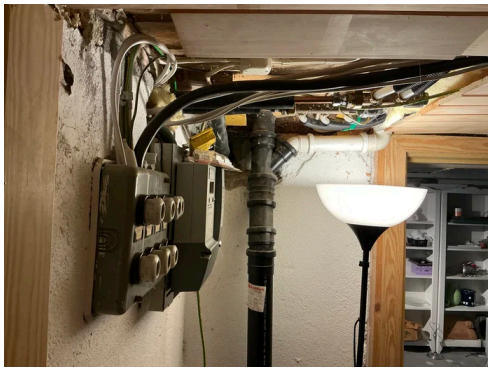
Konsekvens:
Ved en eventuell lekkasje fra røropplegget kan vann komme i kontakt med elektriske installasjoner. Manglende dokumentasjon på skjulte rør medfører usikkerhet rundt alder, utførelse og restlevetid.

Anbefalte tiltak:
Det anbefales å etablere lekkasjesikring mellom rørsentral og sikringsskap. Ved fremtidige arbeider bør det vurderes å flytte rørsentralen til et egnet fordelerskap med drenering til rom med sluk. På grunn av manglende dokumentasjon kan det være hensiktsmessig å utføre kamerainspeksjon av avløpsledningene.

Bilder



Fordelerskap/samlestokk for vann er plassert over sikringsskap i kjeller.



Rørsentral og elektriske installasjoner er plassert i nær tilknytning til hverandre.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsberederen er kontrollert. Berederen er produsert i 2021 og har et volum på 194 liter. Det er ikke registrert løsning for bortledning av lekkasjevann til sluk eller lukket avløp.

Totalvurdering av varmtvannsbereder:

TG 2

Kommentar:
Varmtvannsberederen er fra 2021 og fremstår uten synlige tegn til funksjonssvikt. Det er imidlertid ikke etablert løsning for sikker bortledning av lekkasjevann til sluk eller lukket avløp. TG2 er gitt på grunn av manglende lekkasjesikring.

Årsak/konsekvens
Årsak
Det er ikke etablert løsning for sikker bortledning av lekkasjevann fra varmtvannsberederen.

Konsekvens
Ved lekkasje eller utløsning av sikkerhetsventilen kan vann bli stående på gulvet og medføre fuktbelastning på omkringliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak.
Det anbefales å etablere løsning for bortledning av lekkasjevann til sluk eller lukket avløp. Alternativt kan det monteres oppsamlingskar med overløp eller annen egnet lekkasjesikring.

20 Oppvarming TG 1

Hva slags oppvarming har boligen:
varmepumpe, elektrisk, vedovn

Kommentar:
Boligen er utstyrt med elektriske varmekabler på bad. Det er installert lukket vedovn i 1. og 2. etasje. Varmepumpe er montert, årstall for installasjon er ukjent.

Er det nedgravd oljetank?
Nei

Kommentar:
Det er ikke registrert tegn til nedgravd oljetank. Opplysninger som tilsier eksistens av nedgravd oljetank foreligger ikke.

Totalvurdering oppvarming:

Kommentar:
Boligen har flere oppvarmingskilder i form av vedovner, varmepumpe og elektriske varmekabler. De synlige installasjonene fremstår i bruksmessig god stand med normal slitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert vesentlige avvik på befaringsdagen.

Bilder:



Lukket vedovn.

21 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Skrusikring, Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i kjelleren og i gangen i 1. etasje.

Har det vært el-tilsyn siste 5 år uten avvik, eller er avvik utbedret?
Nei

Kommentar:
Nei. Det foreligger ikke opplysninger om el-tilsyn de siste 5 årene.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Ja. Det er synlige tegn på at det er utført el-arbeider etter byggeår (blant annet i garasje, på kjøkken og bad, samt ny hovedkabel og hovedsikring).

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Kommentar:
Det er etablert kursfortegnelse i skapet. Det er for øvrig ikke kontrollert om denne er i samsvar med gjeldene kurser.

Ble det funnet synlige avvik?
Ja

Kommentar:
Ja. På befaringsdagen manglet det en sikringsholder/skrupropp i den eldre skrusikringstavlen, noe som medførte berøringsfare. Ved etterkontroll er skruproppen montert og den direkte berøringsfaren er fjernet. Sikringsskap og strømmåler er fortsatt plassert i umiddelbar nærhet til samlestokk for vann (rør-i-rør), og det registreres også løse eller mangelfullt klamrede kabler.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Ukjent

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Ukjent

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannsberederen er produsert etter 2014 og er tilkoblet stikkontakt. Etter dagens regelverk skal normalt varmtvannsberedere med effekt over 1500 W være fast tilkoblet.

TRELSEIDVEIEN 17 - 5025/147/20/0/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Manglende sikringsholder/skruppropp er montert etter befaringen, og den direkte berøringsfaren er dermed fjernet.

Varmtvannsberederen bør fast tilkobles og løse kabler klamres forskriftsmessig.

På grunn av anleggets alder og plassering nær vannfordeling anbefales utvidet kontroll utført av registrert elektroinstallatør.

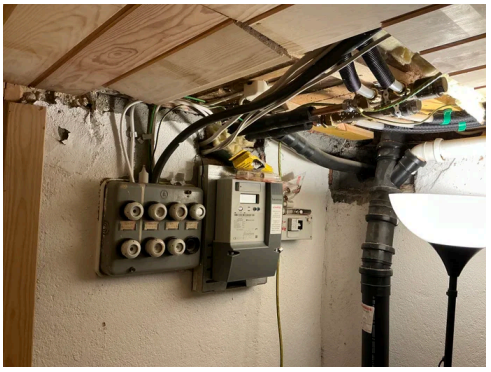
Øvrig info:
Det elektriske anlegget er ikke tildelt tilstandsgrad i denne rapporten, da en fullstendig tilstandsvurdering av el-anlegget krever el-takst/kontroll utført av sertifisert elektroinstallatør i henhold til NS 3600:2025.

Det er likevel foretatt en forenklet visuell observasjon av anlegget basert på spørsmål og punkter fra Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), samt selgers opplysninger. Observasjonene er avgrenset til lett tilgjengelige og synlige deler.

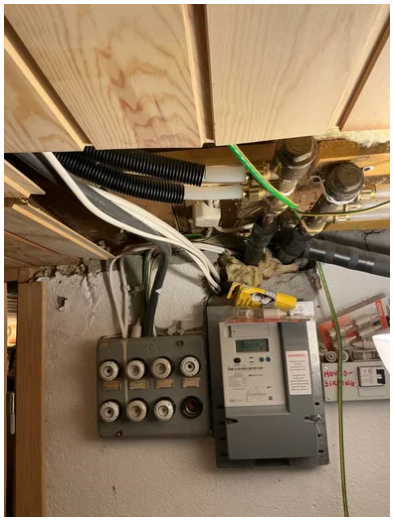
Bilde



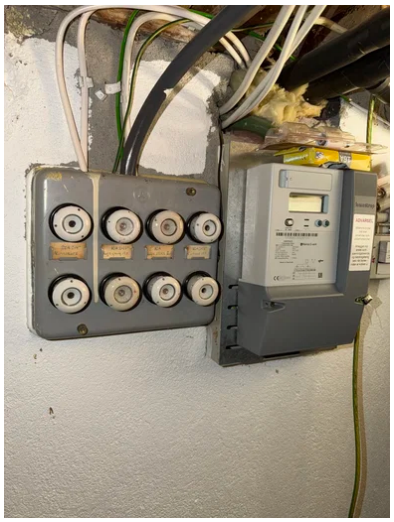
Sikringsskap plassert i 1. etasje.



Hovedsikring, strømmåler og vannfordeling plassert i nær tilknytning til hverandre.



Eksempel på kabler som ikke er tilfredsstillende festet.



ikringstavle kontrollert ved etterbefaring. Manglende skrupropp registrert ved første befaring er montert, og den direkte berøringsfaren er fjernet.

Årsak/konsekvens

HMS vurdering
Tidligere registrert berøringsfare:
På befaringsdagen manglet det skruppropp i sikringstavlen, noe som ga tilgang til berøringsfarlige deler. Ved etterkontroll er skruppropp montert og den direkte berøringsfaren er fjernet.

Fare for vannpåvirkning av elektrisk anlegg:
Sikringsskap og vannfordeling er plassert i nær tilknytning til hverandre. Ved en eventuell lekkasje fra vanninstallasjonen kan vann komme i kontakt med elektriske installasjoner.

Tilkobling av varmtvannsbereder:
Varmtvannsberederen er tilkoblet stikkontakt. Fast tilkobling bør vurderes utført av registrert elektroinstallatør.

Anbefalte tiltak:
Det anbefales kontroll av registrert elektroinstallatør for vurdering av de registrerte forholdene og eventuelle nødvendige utbedringer.

22 Slokke- og brannvarselanlegg

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det etablert slukkeanlegg/ slukkeutstyr i boligen?
Det er etablert 1 stk 6 kilos manuelle håndslukker i trapp mellom 1. og 2. etasje.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?
Det er montert en røykvarsler i begge etasjer.

HMS vurdering
Det ble på befaringsdagen registrert håndslokker og røykvarslere i boligen. Ingen synlige avvik ble registrert på tilgjengelig utstyr. Det er ikke utført funksjonstest av utstyret.

23 Innvendige overflater

Overflater gulv
Gulv består hovedsakelig av laminat og flis. Overflatene fremstår med normal aldersmessig slitasje.

Overflater vegg / himling
Vegger og himlinger består hovedsakelig av malte plater, panel og tapetserte overflater. Det registreres normal aldersmessig slitasje. Mindre ferdigstillelsesarbeider som montering av enkelte lister gjenstår.

Årsak/konsekvens

24 Skadedyr

Spørsmål til selger: Har du hatt skadedyr i boligen? (Mus, rotter, maur osv)
Nei

Kommentar:
Selger oppgir at det ikke er observert skadedyr i boligen.

Anbefaling om ytterligere kontroll/tiltak eventuelt egne observasjoner
Det er ikke registrert tegn til aktivt skadedyrangrep på befaringsdagen. Det er imidlertid registrert manglende musesperre på deler av ytterveggskonstruksjonen. Forholdet er nærmere omtalt under punktet Yttervegger/fasader.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 19.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nylander & Partners AS avd. Røros	Oppdragsnr.	13260085
Addresse	Trelseidveien 17		
Postnr.	7374	Sted	RØROS
Selgers navn	Morten Olsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2007

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

19 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Lo favør

Polise/avtalenr.:

18775079

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

fukt bak panel i våtrom kjeller

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet varmtvannsbereder, satt inn nytt toalett og lag opp vann til baderom/wc.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

flislegging og veggplater baderom.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Anders Sagøy faglært rørlegger byttet varmtvannsbereder på vaskerom og gjort rørlegger arbeidet på badet.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

hele badet ble pusset opp etter en vannlekkasje for ca 10 år siden

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Hele badet pusset opp

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

ble satt inn ny vifte på baderom og lagt varmekabler i golv.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Brigt Engan , Røros E-verk

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vann fra fellesbrønn med naboer og det er septiktank

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sprekker i gulvet i kjeller

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

satt inn balkongdør

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet kjøkkenvindu

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Terje Olsen og Esten Enmo privat

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bør skiftes drenering

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

isolerte og la plater i ett rom, gjorde det selv med hjelp av venner

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

ble bygd garasje fo ca 20 år siden

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

tilstandsrapport 2026

Er forholdet utbedret?

nei

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Jernbanen går 100 meter nedenfor huset

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 19.09.2026

Signert av *Morten Olsen*

Initialer selger:
M O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Trelseidveien 17, 7374 RØROS**	
Dato for energimerking **26.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-359924**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **184132095**
Gårdsnummer **147**	Bruksnummer **20**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1958**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **201,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **104,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **302,32**

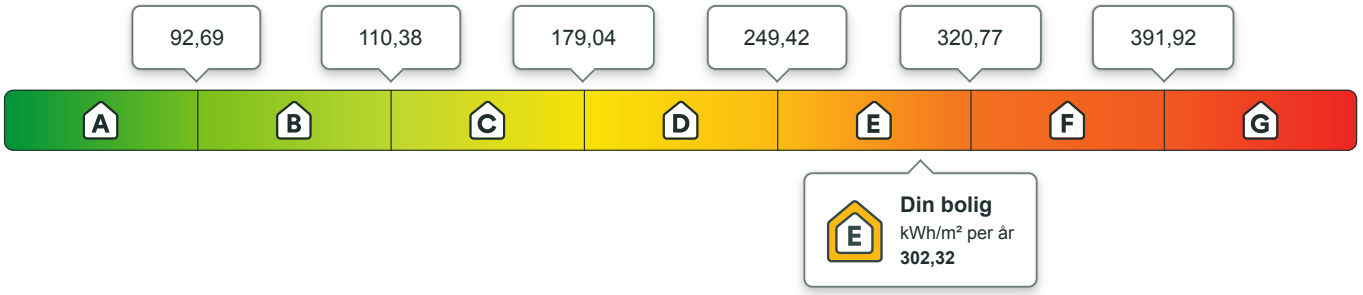
Trelseidveien 17, 7374 RØROS

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
46 962,34	**451,56**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Trelseidveien 17, 7374 RØROS

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Trelseidveien 17, 7374 RØROS

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 16: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 17: Redusér innetemperaturen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 26: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Røros kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 147/20
Adresse: Trelseidveien 17
Dato: 22.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

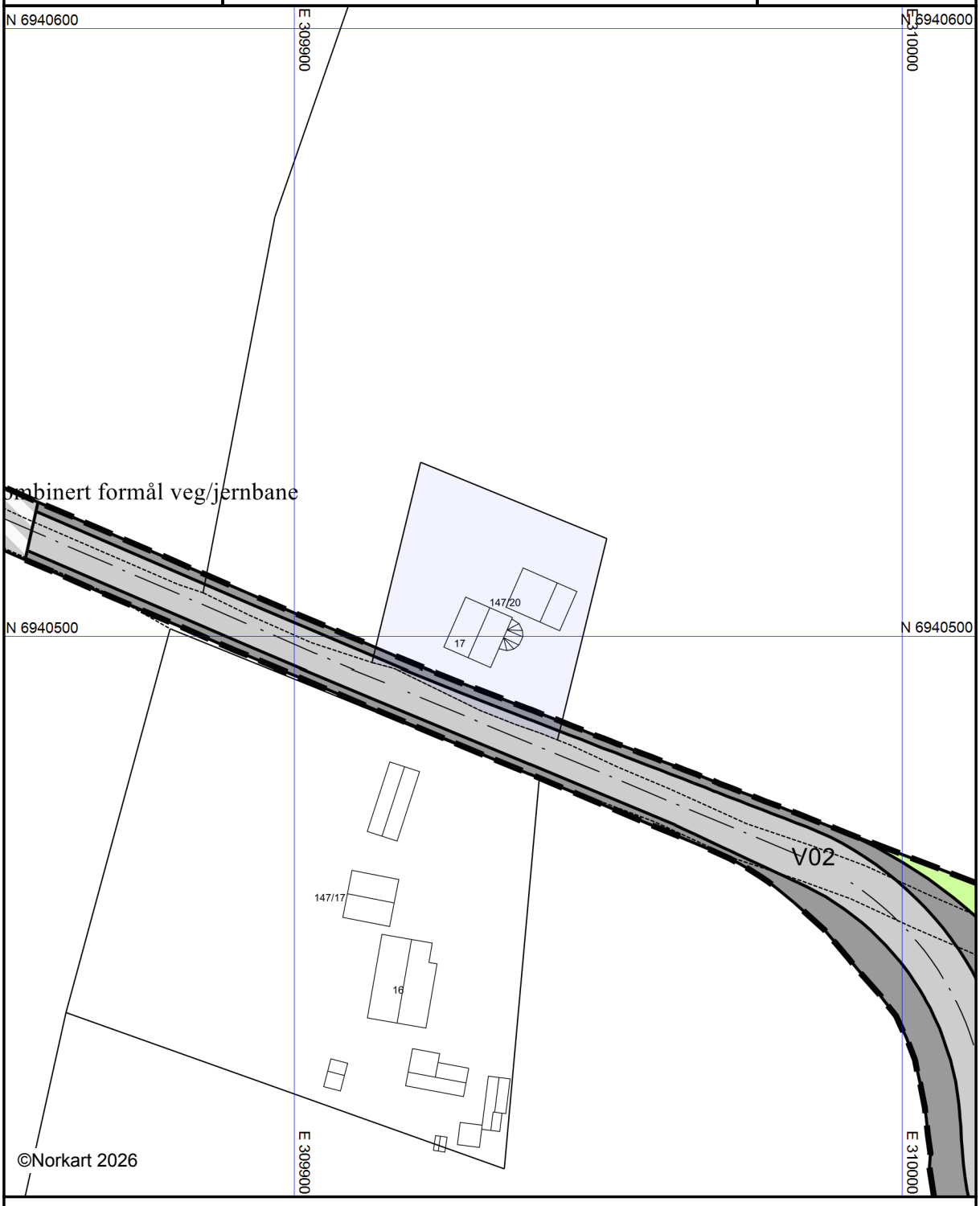
Røros kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 147/20
Adresse: Trelseidveien 17
Dato: 22.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

RØROS KOMMUNE

DETALJREGULERINGSPLAN FOR TRESKEIA GRUSTAK

PLANBESTEMMELSER

PLANID 20130003

Datoreferanser:
Reguleringsplan…….15.01.2014
Reguleringsbestemmelser…….…….15.01.2014, revidert 24.07.2014
Planbeskrivelse……..15.01.2014
Endelig vedtak i kommunestyret……...26.06.2014, saksnr. 46/14

1. GENERELLE BESTEMMESER

1.1. Kulturminner

Dersom det ved virksomhet innen planområdet oppdages automatisk fredete kulturminner, eller kulturminner i forbindelse med kobberverkets driftsperiode som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssone på fem meter. Melding om funn skal straks sendes Sametinget og Fylkeskommunens kulturavdeling, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

1.2. Biologisk mangfold

Ved virksomhet innen planområdet skal det så langt det lar seg gjøre utvises aktsomhet for å unngå mulig skade på arter, naturtyper og økosystemer, jf. lov om forvaltning av naturens mangfold.

1.3. Istandsetting

Avdekningsmasser skal tas vare på og mellomlagres til revegetasjon av ferdigstilte uttaksområder. Terrenget skal fortløpende istandsettes og revegeteres med de mellomlagrede avdekningsmasser.

1.4 Etterbruk

Områder avsatt til masseuttak og grønnstruktur skal tilbakeføres til landbruks- natur- og friluftsformål samt reindrift, i henhold til kommuneplanens arealformål for områdene rundt. GID 150/24 skal tilbakeføres som idrettsplass.

2. REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG, PBL § 12-5, nr. 1.

- Steinbrudd og masseuttak, ca. 98,5 daa

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, PBL § 12-5, nr. 2.

- Veg, ca. 7,2 daa
- Annen veggrunn, ca. 3,5 daa
- Kombinert område. Veg/jernbane 0,1 daa

GRØNNSTRUKTUR, PBL § 12-5, nr. 3.

- Vegetasjonsskjerm, ca. 8,2 daa

LANDBRUKS-,NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT,PBL§12-5, nr.5

- LNFR-areal for landbruksformål, ca. 62,9 daa

HENSYNSSONER, PBL § 12.6
Faresone - Høyspenningsanlegg, ca. 6,6 daa

- Frisiktsone, ca. 0,7 daa

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG, PBL § 12–5, NR. 1.

3.1. Steinbrudd og masseuttak

Området (SB) skal brukes til uttak av masse og produksjon og lagring av grus. Innen området tillates etablert tekniske installasjoner i tilknytning til drifta. Disse forutsettes fjernet innen to år etter at driften er opphørt.

Drift:

Uttak skal skje i henhold til driftskonsesjon fra Direktoratet for mineralforvaltning. Masseuttaket skal drives i henhold til minerallovens bestemmelser, og innenfor rammene av forurensingsforskriftens kap. 30 for vern mot miljøulemper. Støvflukt fra anlegget skalbegrenses ved at ikke unødvendig mye masse blir avdekket.

Produksjon og drift tillates:

- Mandag til fredag kl. 06.00 – 22.00, lørdag 06.00 – 15.00
- Uttransport også på søndag kl. 10.00 – 16.00

Det skal ikke foregå boring, sprenging og pigging før kl. 07.00, og ikke etter kl. 16.00. Produksjon skal ikke foregå på, søndager og helligdager.

Bunnkote for uttak skal tilsvare bunnkoten for økonomisk forekomst, forutsatt at dette ikke kommer i konflikt med grunnvannsnivået.

Sikring:

Grustaket skal sikres med gjerde og skilting i nødvendig grad for å unngå ulykker og hindre ukontrollert adkomst av dyr og mennesker. Ved avsluttende skråninger mellom uttaksgrense og drivkant skal maksimal skråning være 1:3

Etterbruk:

Etter endt uttak i området skal terrenget istandsettes. Grustaket skal tilbakeføres til landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR). GID 150/24 skal tilbakeføres som idrettsplass. Det skal tilrettelegges for ny etablering av skog i uttaksområdet ved avslutning.

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, PBL § 12-5, NR. 2.

4.1 Veg

Kommunal veg reguleres med en total vegbredde på 6,5 m. Frisiktsoner i krysset mot Fv. 30 i henhold til statens vegvesens Håndbok 017

4.2 Annen veggrunn

Arealet kan nyttes til tekniske anlegg som ledninger, kabler og skilt. Arealet tilsås.

4.3 Kombinert areal (sosikode 2800)

Arealet kombineres mellom vegareal og jernbaneareal. Jernbaneverket kan legge ledninger, skinner og andre tekniske anlegg knyttet til jernbaneverkets virksomhet på arealet. Anleggene skal ikke være til hinder for normal fremkommelighet på vegarealet.

5. GRØNNSTRUKTUR, PBL § 12-5, NR. 3.

5.1. Vegetasjonsskjerm

Innenfor området regulert til vegetasjonsskjerm (VS1 og VS2) skal eksisterende vegetasjon bevares. Sikringsgjerde kan settes opp innenfor området dersom dette er hensiktsmessig for sikring av masseuttaket. Vegetasjonsskjermen er regulert i 10 meters bredde fra regulert skulderkant på kommunal veg.

Området skal pleies slik at det gir best mulig skjermingseffekt mot uttaksområdet. Det tillates uttak av syke / døde trær. Vegetasjonsskjermen skal tilbakeføres til LNFR-område etter endt uttak.

6. LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT, PBL§12-5, NR. 5.

6.1 LNFR-område

Eksisterende vegetasjon (LNFR) skal bevares for å skjerme uttaksområdet for innsyn. Det tillates ordinær tynningshogst samt uttak av syke / døde trær.

7. HENSYNSSONER, PBL § 12.6

7.1 Faresone H370 - Høyspenningsanlegg

Høyspenningsanlegget (H370) som krysser planområdet forutsettes fjernet. Drift som ikke kommer i konflikt med høyspenningsanlegget innenfor sikkerhetssonen på 9 meter fra hver side kan tillates. Faresonen oppheves når høyspenningsanlegget er fjernet.

7.2 Sikringsone – frisikt

I frisiktsonen H(140-1) skal det ikke anlegges sikthindrende konstruksjoner. Vegetasjon som hindrer sikt skal fjernes. Vegskilt tillates satt opp i sonen.

Røros kommune

Grunnkart

Eiendom: 147/20
Adresse: Trelseidveien 17
Dato: 22.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Nr. 859 a.
På [illegible]
BEM & STENERSEN A/L OSLO
9—47.

19/10. 1948. 300

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

1381

Skylddelingsforretning

Aar dag den 18 oktober 1948 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Hósøien nordre g.nr. 147 br.nr. 1 av skyld mark 78 øre i Røros landsogn herred. Forretningen er forlangt av Anders Selbyg

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])

Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn

Samtlige

Ved forretningen møtte:[3]) Kjøper og selger

Mennene valgte til formann Sigvart Hósøien

Over de n del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende **grensebeskrivelse**[4])

Utgangspunktet er en x hugget merkestein på nordre side av veggrøften i veien fra Hósøien klpe. til hovedveien Røros - Os 62,5 m. fra planovergangen ved holdet. Går derefter i nordlig retning 31,5 m. til en x hugget stein. Løper derefter i østlig retning 31,5 m til en x hugget stein. Går derefter i sydlig retning 31,5 m. til en x hugget merkestein. Derefter følger merket veggrøften tilbake til utgangspunktet.

---

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning den 19
N. N.»

[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Ja.

2. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog? Nei.

3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Nei.

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning? Nei.

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, **eller** hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Parsellen skal benyttes til byggetomt

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? —

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. ~~Dog har vi samtykket i, at av utmarken~~

~~kan benyttes i fellesskap~~ av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de *n* fraskilte del ble bestemt til 0,01 øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 78 øre

De *n* fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) „Furuly"

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:[3])

Alle omkostninger bæres av kjøperne.

---

[1]) Det som ikke passer strykes over.

[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1932 nr. 2 § 21).

[3]) Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Sigvart Hósøien skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Sigvart Hósøien Håkon O. Hósøien

Per H. Galaaen.

Antatt til tinglysing 19/10 1948.

Gauldal [illegible]

A. Bastnesmo

Tinglyst ved

Den fraskilte del har fått gr.nr. 147. br.nr. 20. Einuly.

DAGBOKFØRT
30. APR 79 02078
SORENSKRIVEREN I GAULDAL

Erklæring.

Undertegnede Anders E. Selbyg gir herved følgende eiendommer i Hösöien i Röros landsogn enerett til for et tidsrom av 99 år å ta nödvendig vann til husbehov fra et oppkomme i utmarken til min eiendom Hösöien nordre gnr. 147 bnr. 1 av skyld 78 öre i Röros landsogn:

1. Gnr. 147 bnr. 17, Enebu.....eier Einar Hösöien
2. " " " 2o, Furuly..... " Odd Hösöien
3. " 15o " 21, Hösöien Samvirkelag " Hösöien Samvirkelag
4. " 15o " 23, Nyheim..... " Einar Galåen
5. " 15o " 26, Kvilheim..... " Martin Foros
6. Hösöien jernbanestoppested.

For å holde en nödvendig konstant vannbeholdning tillates istandbragt et vannbasseng nedenfor oppkommet. Dette basseng kan holdes inngjerdet.

Jeg forplikter meg og senere eiere av min ovenfor nevnte eiendom i nevnte tidsrom til ikke å bortlede vannoppkommet, eller å foreta forandringer med eiendommen slik at dette eller vannbassenget forstyrres, forandres eller ödelegges på noen som helst måte.

Eierne av de ovenfor anförte eiendommer fra 1 til 6 avgjör i fellesskap hvorvidt det skal tillates andre eiendommer å ta drikkevann fra angjellende vannkilde.

For vannretten betales ingen erstatning.

Nærværende erklæring tingleses som hefte på min eiendom.

Hösöien den 11/9 195o.

Anders Selbyg

Til vitterlighet:
Per F. Galaasen
Helga J Galaasen

Berit Selbyg
Knut Selbyg

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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.

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 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.

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.

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Trelseidveien 17

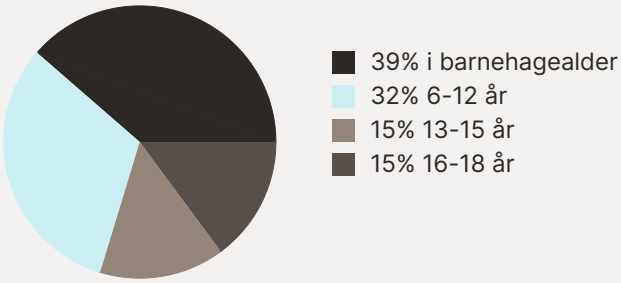
Offentlig transport

Galåkrysset Linje 182, 997	2 min 0.2 km
Røros stasjon Linje R60	7 min 6.4 km
Røros lufthavn	11 min

Skoler

Røros skole (1-10 kl.) 503 elever, 30 klasser	8 min 8.4 km
Røros videregående skole 300 elever	8 min 8.4 km

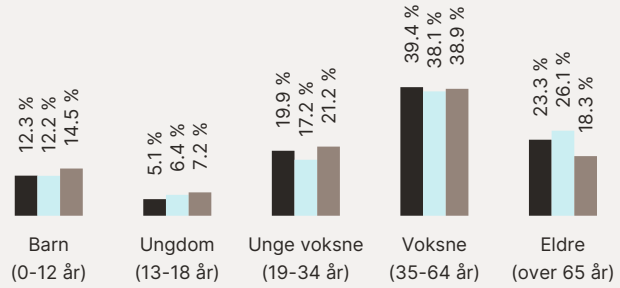
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Galåen	234	111
Kommune: Rosse	5 572	3 089
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Galåen naturbarnehage (1-6 år) 27 barn	17 min 1.5 km
Stenbråttet barnehage (1-5 år) 36 barn	5 min 5.2 km
Ysterhagaen barnehage (1-6 år) 33 barn	7 min 6.5 km

Dagligvare

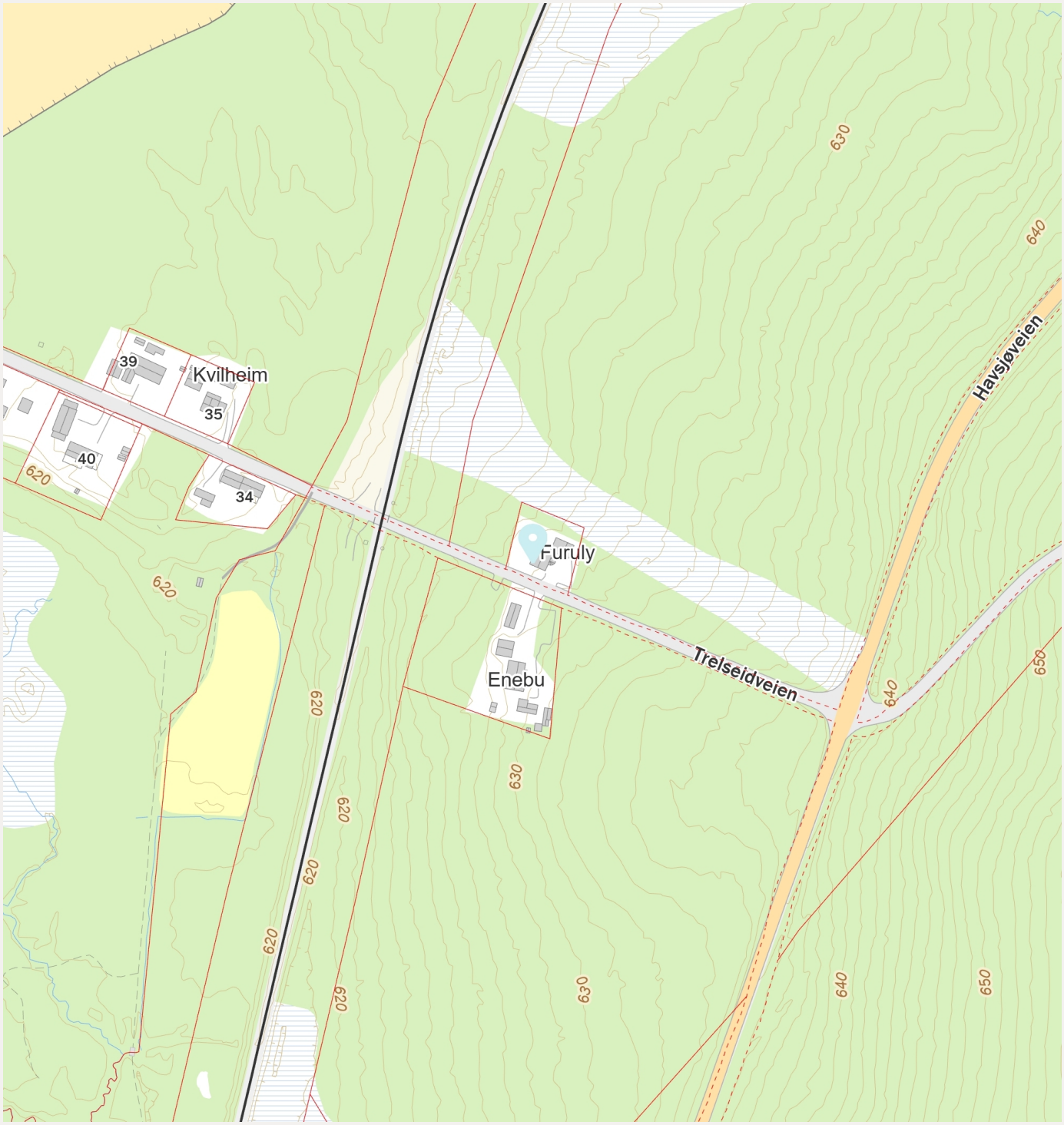
Coop Extra Røros PostNord, søndagsåpent	4 min 4.9 km
Kiwi Røros Søndagsåpent	6 min 6 km

Sport

Sundmoen stadion Ballspill, fotball, friidrett	6 min 7.1 km
Røroppvekstsenter grunnskole Ballspill	7 min 6.5 km
Røros Gym	5 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026