

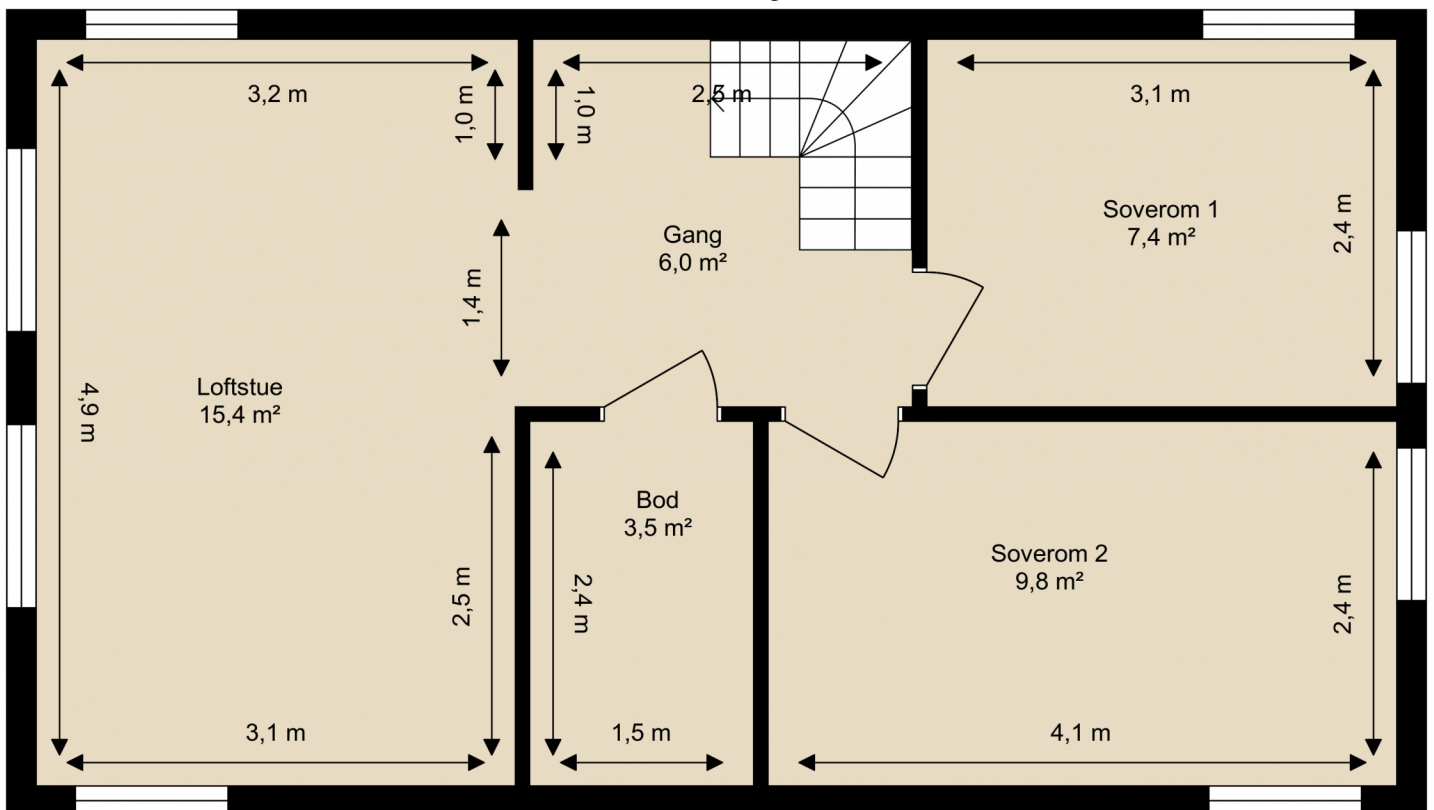
# Fjellia 156, Os i Østerdalen

## 1. Etasje



## Fjellia 156, Os i Østerdalen

### 2. Etasje





Sjekk gyldighet på rapport



# TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Fritidsbolig

Adresse

Fjellia 156

2550 OS I ØSTERDALEN

3430/114/0/471/0/0

Rapportdato

06.06.2026

TG 0		2
TG 1		13
TG 2		5
TG 3		1
TG IU		0

FJELLIA 156 - 3430/114/0/471/0/0

Befaring utført den 14.05.2026 av:



Stian Kristiansen  
Kristiansen Takst AS - WitsøSvea  
Takst AS

Sertifisert takstmann

Skarpsnoveien  
6  
7374 Røros

+4795891797  
post@kristiansentakst.no



Medlem av  
**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.



## 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.

FJELLIA 156 - 3430/114/0/471/0/0



## 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 takteking 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 retningsmålere 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.

FJELLIA 156 - 3430/114/0/471/0/0



## 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 befaringdato.



## Om boligen

**Adresse:** Fjellia 156 , 2550, OS I ØSTERDALEN

**Matrikel:** 3430/114/0/471/0/0

**Boligtype:** Fritidsbolig

**Byggeår:** 2017

**Tomt:** 1 377.70 m<sup>2</sup>

**Hjemmelshaver(e):** Anna Nordfjell

**Rekvirent:** Selger koordinerte takstmann gjennom megler

**Tilstede på befaring:** Takstmann og hjemmelshaver

**Byggemetode:** Fritidsbolig er oppført over 2 plan. Grunnmur: Hytta er anlagt på en støpt og isolert betongplate på mark med isolerte ringmurselementer. Veggkonstruksjon: Oppført i bindingsverk kledd med liggende trepanel. Takkonstruksjon: Saltaksform tekket med torv. Vinduer og dører: Trekarmsvinduer med 2-lags isolerglass. Utvendige aluminiumsrammer. Ytterdør i tre med glassfelt fra byggeår. Balkongdører i tre med glassfelt og 2-lags isolerglass.

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Privat

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Kommunalt

**Adkomst:** Privat

### Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

### Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

### Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

### Øvrig informasjon om oppdraget



# Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. 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 m<sup>2</sup> 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. Veggarealet mellom 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 begrensninger som rekkverk ol.

Loftstue			
<b>BRA-i</b> 43 m <sup>2</sup>	<b>BRA-e</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>BRA-b</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>Åpent areal (TBA)</b> 0 m <sup>2</sup>
<b>Beskrivelse av BRA-i</b> Loftstue, 2 soverom, gang og bod	<b>Beskrivelse av BRA-e</b>	<b>Beskrivelse av BRA-b</b>	<b>Beskrivelse av åpent areal</b>
1.Etasje			
<b>BRA-i</b> 103 m <sup>2</sup>	<b>BRA-e</b> 25 m <sup>2</sup>	<b>BRA-b</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>Åpent areal (TBA)</b> 54 m <sup>2</sup>
<b>Beskrivelse av BRA-i</b> Stue, spisestue, kjøkken, bad, vaskerom, 2 soverom, gang, omkledding og 2 boder	<b>Beskrivelse av BRA-e</b> Garasje	<b>Beskrivelse av BRA-b</b>	<b>Beskrivelse av åpent areal</b> Terrasse og inngangsparti.
Sum areal			
<b>BRA-i</b> 146 m <sup>2</sup>	<b>BRA-e</b> 25 m <sup>2</sup>	<b>BRA-b</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>Åpent areal</b> 54 m <sup>2</sup>
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
<b>BRA</b> 171 m <sup>2</sup>			

FJELLIA 156 - 3430/114/0/471/0/0

**Merknader om areal:** Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.



## 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.

5

### Bygningsdeler med TG 2

TG 2

**Drenering:** Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

**Takrenner og nedløp:** Det registreres isspreng/utbuling i 1 nedløpsrør på hjørne foran terrasse. Det registreres mangelfull avrenning fra 1 nedløp på platting/terrasse. Dette vil over tid kunne føre til skade på konstruksjonen.

**Vaskerom - Totalvurdering av overflater:** TG2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Bruk av panel uten en tett membran bak i våtsonen på et våtrom ikke er en godkjent løsning etter teknisk forskrift.

**Bad - Totalvurdering av overflater:** Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater. Bruk av panel i våtsone ved badekar er ikke en anbefalt løsning. Det skal i så fall være en tett membran bak trepanelet slik at ikke bakenforliggende konstruksjon kan skades. Grunnet manglende dokumentasjon på utførelse kan ikke undertegnede si noe om hvorvidt dette er utført.

**Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:** TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon etter ns 3600:2025 på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet. Det gjøres oppmerksom på at det ved hulltaking og fuktsøk vises at det er brukt Litex membranplater eller lignende på vegg i våtrommet.

1

### Bygningsdeler med TG 3

TG 3

**Vaskerom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:** Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat:** Tiltak mellom 100.000 – 300.000

0

### Bygningsdeler med TG IU

TG IU

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

Ja

**Kommentar:**

Montert vannmåler og utvendig vannutkast

---

**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?**

02.06.2026

---

**Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?**

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken og byggetegninger levert av selger. Siste godkjente bygningstegninger samsvarer med dagens utforming av boligen.

---

**Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?**

Ja

**Kommentar:**

Det er fremlagt ferdigattest datert 30.08.2017

---

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

Ja

**Kommentar:**

Dersom vindu har underkant mer enn 3,0 m, men mindre enn 5,0 m, over planert terreng bør det monteres stige for å lette rømningen. Gjelder soverom i 2. Etasje

---

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 plate på mark, Ringmur

---

**Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?**

Nei

---

**Totalvurdering av grunnmur og fundament****Kommentar:**

Grunnmuren ble kontrollert ved å visuelt inspisere om det var sprekker (horisontale, vertikale eller diagonale) eller skader sprekker, krympesprekkes i støpt gulv på grunn. Ingen tegn til vesentlige avvik utover hva som kan forventes ut i fra alder.


---

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

---

**Levetid:**

 Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

---

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?**

Nei

**Er det synlig grunnmursplast og topplast?**

Nei

**Er det terrengfall fra grunnmur?**

Nei

**Kommentar:**

Det registreres noe flatt terreng rundt boligen.

**Er takvann ledet bort fra bygning?**

Nei

**Kommentar:**

Takovann ledes til terreng rundt boligen via taknedløp med utkast.

**Totalvurdering av drenering****Kommentar:**

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Det anbefales å etablere fall på terrenget bort fra boligen slik at ikke grunnmur utsettes for økt fuktbelastning. Det anbefales tiltak for å ledet takvann bort fra boligen

**Levetid:**

⚠ Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1-5 år.

⚠ Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20-60 år.

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?**

Nei

**Fasade**

Liggende trekledning

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

Nei

**Er det observert fuktskade / sopp / råte?**

Nei

**Musetetting?**

Ja

**Lufting av kledning?**

Ja

**Totalvurdering av yttervegger****Kommentar:**

Utvendig kledning består av liggende/stående trekledning. Ingen skader eller avvik avdekket ved visuell kontroll. Det bemerkes at det er vanskelig å kontrollere lufting og bruk av musebånd grunnet lite klaring mellom panel og beslag. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utførelse, TG1 er derfor satt med utgangspunkt i det som er visuelt synlig.

**Levetid:**

⚠ Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

⚠ Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

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

Vinduer er trekarmsvinduer i malt utførelse med 3-lags isolerglass. Utvendig karm i aluminium.

#### Generell beskrivelse av dører

Ytterdøren i malt tre med glassfelt fra byggeår.

Terrassedører i malt utførelse med 3-lags glass. Utvendig karm i aluminium.

Innvendige dører er malte fyllingsdører uten noen pakninger i karm.

#### Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

#### Ble det registrert punkterte glass?

Nei

#### Totalvurdering av vinduer / dører

##### Kommentar:

Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Det bemerkes avvik på åpne/lukkemekanismen på et vindu i spisestue. TG2 på dette.

Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

##### Kommentar:

Det anbefales smøring og justering av vinduer og dører. Vindu i spisestue hvor åpne/lukkemekanisme ikke fungerer anbefales reparert.

##### Levetid:

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⚠ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

⚠ Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

**Type:**

Etablert terrasse/Platting

**Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?**

Nei

**Er det etablert rekkverk?**

Ja

**Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?**

Ja

**Kommentar:**

Det er ingen krav til rekkverk på platting da avstanden fra ferdig gulv til terreng er under 50 cm.

**Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?**

Nei

**Totalvurdering av balkong / terrasse****Kommentar:**

Treramme i impregnerte materialer med spaltegulv og langsgående rekkverk.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

⚠ Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

⚠ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

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:**

Innvendig himling , Utvendig bakkenivå

---

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

Nei

---

**Totalvurdering av takkonstruksjon****Kommentar:**

Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i loftsetasjen.

---

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

---

**Er det foretatt endringer etter byggeår?**

Nei

---

**Er konstruksjonen inspisert?**

Nei

---

**Kommentar:**

Lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon.

---

**Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?**

Nei

---

**Totalvurdering av loft****Kommentar:**

Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i loftsetasjen.

---

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?**

Nei

**Inspisert fra:**

Utvendig bakkenivå

**Taktekking:**

Torv

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



Nei

**Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?**

Nei

**Totalvurdering av taktekking og beslag****Kommentar:**

Det ble ikke registrert skader eller symptomer på svikt. Tekkingen er vurdert å være i god stand. Ingen tegn til lekkasjer ved visuell kontroll av himling i loftsetasjen.

**Levetid:** Omlegging torv: 30-50 år. Normalt forventet levetid på underliggende membran: 30 år.

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:**

Metall

**Totalvurdering av renner og nedløp****Kommentar:**

Det registreres isspreng/utbuling i 1 nedløpsrør på hjørne foran terrasse.

DEt registreres mangelfull avrenning fra 1 nedløp på platting/terrasse. Dette vil over tid kunne føre til skade på konstruksjonen.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Det anbefales å føre taknedløp på platting/terrasse under gulv med utkast. Det kan med fordel også kobles til et rør som leder takvann bort fra boligen.

Det kan vurderes å skifte ut rør med isspreng/utbuling.

**Levetid:**

Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.

**Beskrivelse av våtrommets overflater**

Flis på gulv. Beiset panel på vegg, malt panel himling.

**Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?**

Nei

**Kommentar:**

Det er ikke utført arbeid på våtrommet etter byggeår

**Overflater**

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

**Er det skader eller andre avvik på overflater?**

Ja

**Kommentar:**

Bruk av trepanel i våtsone på et våtrom er ikke en godkjent løsning uten at det er etablert ett tettesjikt på baksiden som hindrer skader på bakenforliggende konstruksjon.

**Er det fall til sluk?**

Ja

**Kommentar:**

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.

**Totalvurdering av overflater****TG 2** **Kommentar:**

TG2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utførelse av tettesjikt.

Bruk av panel uten en tett membran bak i våtsonen på et våtrom ikke er en godkjent løsning etter teknisk forskrift.

**Levetid:**

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

**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?**

Nei

**Kommentar:**

Det er etablert et sluk under utslagsvask.

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

Nei

#### Kommentar:

Grunnet plassering av innredning til utslagsvask og VVB lot det seg ikke gjøre å ta av slukrist. Det er derfor ikke mulig å konkludere med om det er brukt slukmansjett og membran.

### Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3 

#### Kommentar:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

#### Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

#### Levetid:

! Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

! Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

! Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

### 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.

### Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

#### Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.

Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel. Det bemerkes at denne luftspalten er noe liten slik at det blir for lite luftgjennomstrømning.

#### Sanitærutstyr:

Gulvmontert toalett, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Innredning med servant, Annet

### Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

#### Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra utslagsvask. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for å unngå tetting. Det registreres noe liten luftespalte mellom dørterskel og dør TG 2 på dette

**Levetid:**

- ⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- ⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, 20-50 år.
- ⚠ Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

**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 mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

**Kommentar:**

Det anbefales å etablere godkjent tettesjikt i våtsonen på våtrommet.  
Det anbefales å etablere mulighet for rengjøring og inspeksjon av sluk.  
Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utførelse av tettesjikt

**Beskrivelse av våtrommets overflater**

Flis på gulv. Flis og beiset panel på vegg, malt panel himling.

**Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?**

Nei

**Kommentar:**

Det er ikke utført noen arbeider med våtrom siden byggeår.

**Overflater**

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

**Er det skader eller andre avvik på overflater?**

Ja

**Kommentar:**

Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne. Årsaken er ukjent.

**Er det fall til sluk?**

Ja

**Kommentar:**

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 er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

**Totalvurdering av overflater****TG 2** **Kommentar:**

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Bruk av panel i våtsone ved badekar er ikke en anbefalt løsning. Det skal i så fall være en tett membran bak trepanelet slik at ikke bakenforliggende konstruksjon kan skades. Grunnet manglende dokumentasjon på utførelse kan ikke undertegnede si noe om hvorvidt dette er utført.

**Levetid:**

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

## 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 et sluk i dusjsonen, samt et utpå gulvet.

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

Ja

#### Kommentar:

Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

## Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

#### Kommentar:

TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon etter ns 3600:2025 på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet.

Det gjøres oppmerksom på at det ved hulltaking og fuktsøk vises at det er brukt Litex membranplater eller lignende på vegg i våtrommet.

#### Levetid:

- ⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- ⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

## 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 brukslitasje.

### Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

#### Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.

Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel. Det bemerkes at denne er noe liten.

### Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Innredning med servant, Vegghengt servant , Badekar

## Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

### Kommentar:

Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting. Det registreres noe liten luftespalte mellom dørterskel og dør TG 2 på dette

### Levetid:

- ⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- ⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

### 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 mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

### Kommentar:

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utførelse av tettesjikt.

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, vurderer 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:**

Element

**Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?**

Ja

**Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?**

Nei

**Totalvurdering av piper/ildsteder****Kommentar:**

Pipen er regelmessig feiet.

Det ble utført både feiing og tilsyn mars 2026 uten noen anmerkninger.

**Levetid:**

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

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

**Type:**

Betong, Tre/bjelkelag

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

Nei

**Totalvurdering av etasjeskille****Kommentar:**

Ingen svai eller svanker avdekket i konstruksjonen.

Det er utført målinger i stue/kjøkken og entré i 1. etasje. Målingene ble gjennomført med planlaser og det ble målt alle hjørner og senter gulv.

Det ble også utfør målinger på loftstue og 1 soverom i 2. etasje. Målingene ble gjennomført med planlaser og det ble målt alle hjørner og senter gulv.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk. Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på rekkverkshøyde og åpninger på balkong, veranda og lignende i tilstandsrapporten.

**Plassering av trapp**

Trappen går fra 1. etasje til 2. etasje.:

**Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?**

Nei

**Kommentar:**

Åpen utførelse med sikkerhetslist under trinn.

Manglende håndløper på vegg. TG2 på dette.

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.

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

Nei

**Kommentar:**

Det er utført fuktsøk på de aktuelle områder uten at det er registrert noen forhøyede verdier.

**Fungerer avtrekk over stekesone?**

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

**Generell beskrivelse av innredning**

Folierte skrog med profilerte fronter og benkeplate i kompositt.

**Integrerte hvitevarer:**

Kjøleskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Mikrobølgeovn, Ventilator

**Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?**

Ja

**Kommentar:**

Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

**Totalvurdering av kjøkken****Kommentar:**

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

**Levetid:**

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.



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. 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. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

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

Nei

**Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?**

Ja

**Kommentar:**

Vanntrykk testet mellom kjøkken og bad

**Hvordan type oppvarming har boligen?**

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Vedovn

Varmepumpe

**Ventilasjon:**

Naturlig ventilasjon

**Gjennomstrømning av tilluft**

Ja

**Er varmtvannsberederen kontrollert?**

Ja

**Kommentar:**

Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.

Bereideren er datert (2017) og rommer (200) liter.

**Totalvurdering av VVS****Kommentar:**

Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

Varmtvannsbereder er etablert i rom med sluk.

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.

Boligens rom er naturlig ventilert med gjennomstrømningsventiler på vegger.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Levetid:**

ⓘ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

ⓘ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

ⓘ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

---

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygnings sakkyndige 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 sikringskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

**Type sikringer:**

Automatsikring, Jordfeilautomat, Overspenningsvern

**Hvor er sikringskapet lokalisert?**

Sikringskapet er etablert i omkleddingsrom/bod.

**Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?**

Nei

**Foreligger det samsvarserklæring?**

Ja

**Kommentar:**

Det foreligger samsvarserklæring i boligmappa.

**Er det kursfortegnelse i skapet?**

Ja

**Ble det funnet synlige avvik?**

Nei

**Kommentar:**

Ingen bemerkninger

**Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?**

Nei

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

Nei

**Hvordan er bereder tilkoblet strøm?**

Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er tilkoblet i stikkontakt.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

**Øvrig info:**

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

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 brannslukkere i boligen?**

Det er plassert en brannslukker på soverom i 1. 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 røykvarslere fra verisure som ikke er koblet til operatør og det er montert vanlige røykvarslere.

---

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 02.06.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nylander & Partners AS avd. Røros	Oppdragsnr.	13260030
Adresse	Fjellia 156		
Postnr.	2550	Sted	OS I ØSTERDALEN
Selgers navn	Anna Harsjøen Nordfjell		

### 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?

09/24

##### Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1,5 år

##### Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei  Ja

##### I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Rørosbanken/fremtind

### Våtrom

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

Nei  Ja

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

Initialer selger:  
A H

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

- 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:**

Montert vannmåler+utekran

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

- Nei  Ja

**Forklar**

Einar Hollum, Røros VVS

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

- Nei  Ja

**4. Ble sluk skiftet?**

- Nei  Ja

**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

**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:**

Initialer selger:  
A H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Privat vann gjennom Hummelfjell Velforening, offentlig avløp.

## Yttertak

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

Nei  Ja

### Beskrivelse:

Isspreng/utbuling i en takrenne

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

## Terrasser/Fasader/Vinduer

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

Nei  Ja

### Beskrivelse:

Et vindu på spisestue i første etasje går ikke å åpne.

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

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Nei  Ja

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

## Loft

Initialer selger:  
A H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**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?**

Initialer selger:

A H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

Nei  Ja

**Beskrivelse:**

Ferdigattest

**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

**Beskrivelse:**

Initialer selger:  
A H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Utbygging av hyttefeltet, vei/infrastruktur allerede ferdig.

**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

**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

Initialer selger:  
A H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet 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 nedstigende 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 næringsseidendom
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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 næringsseidendom, 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.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

02.06.2026

Signert av

Anna Harsjøn Nordfjell



Adresse

**Fjellia 156, 2550 OS I ØSTERDALEN**

Dato for energimerking

**26.05.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-302318**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**300605789**

Gårdsnummer

**114**

Bruksnummer

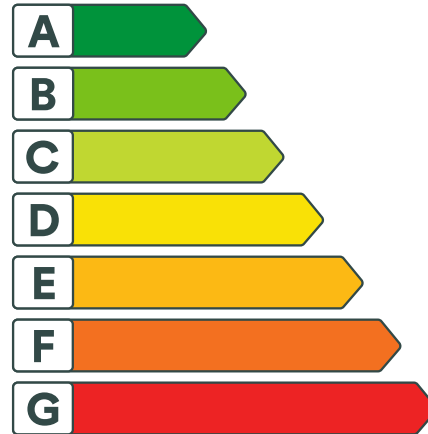
**471**

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

**H0101**



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

**2017**

Bygningstype

**Fritidsbolig**

Bruksareal

**171,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**146,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**

Ventilasjon

**Naturlig ventilasjon**



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**126,31 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**168,79 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**26 335 kWh**



## Fjellia 156, 2550 OS I ØSTERDALEN



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



# Fjellia 156, 2550 OS I ØSTERDALEN



## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

#### Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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. Kjøøl - 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 varmelementer 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 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 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 utendørs

### Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 14: 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 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 16: 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 17: 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.



## Om grunnlaget for 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.

<https://www.enova.no/energimerking>

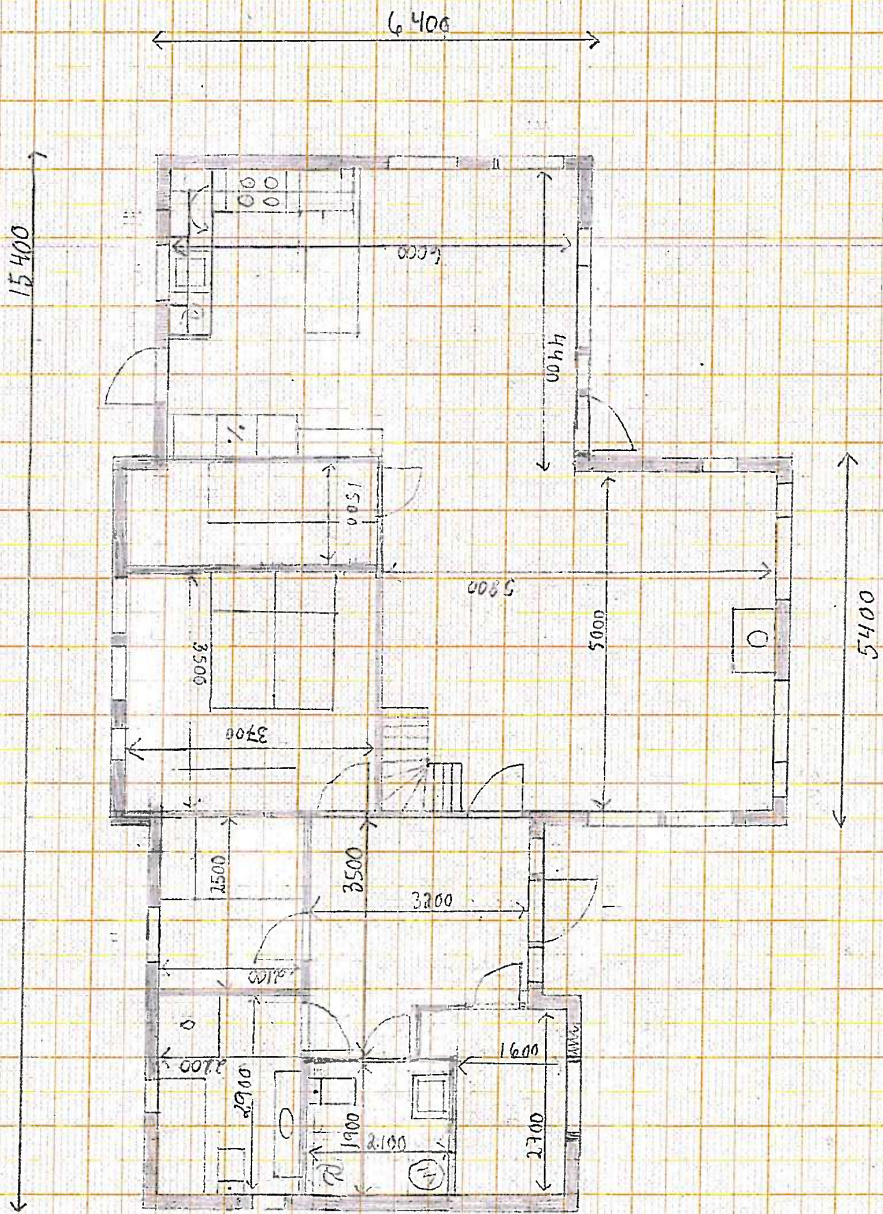


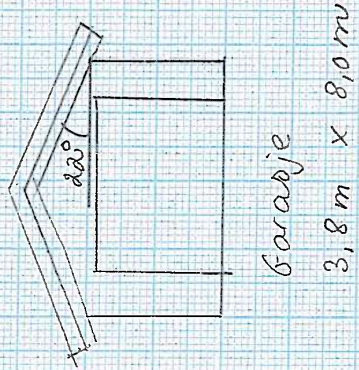
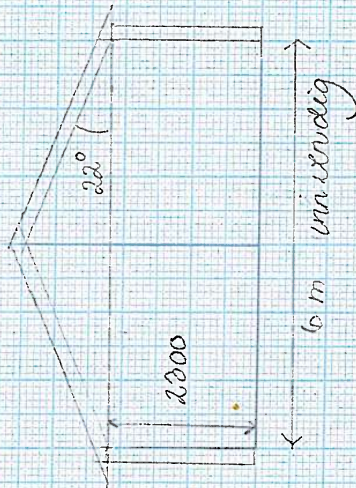
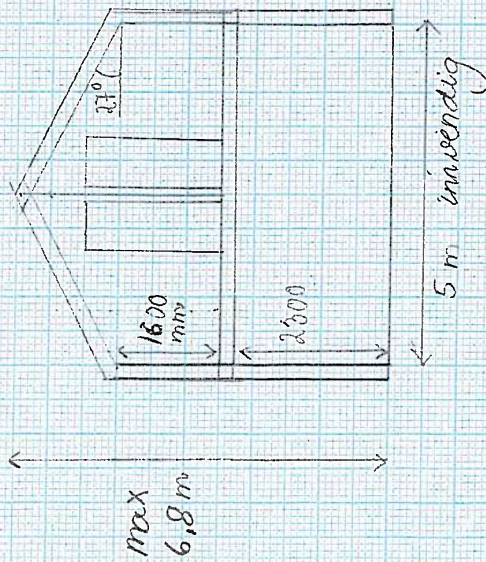
## Spørsmål om energiattesten

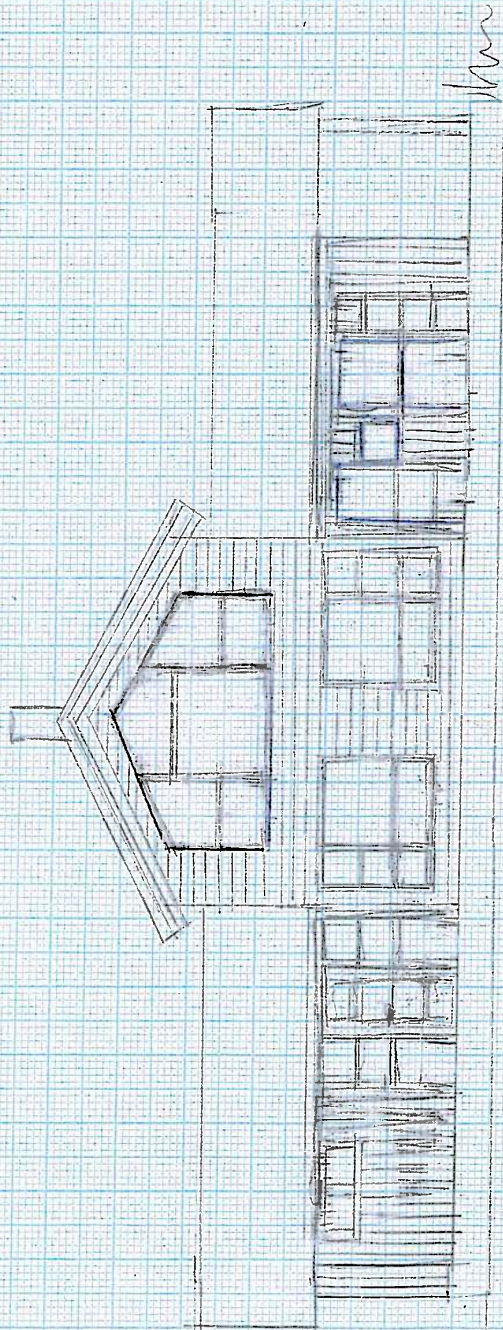
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

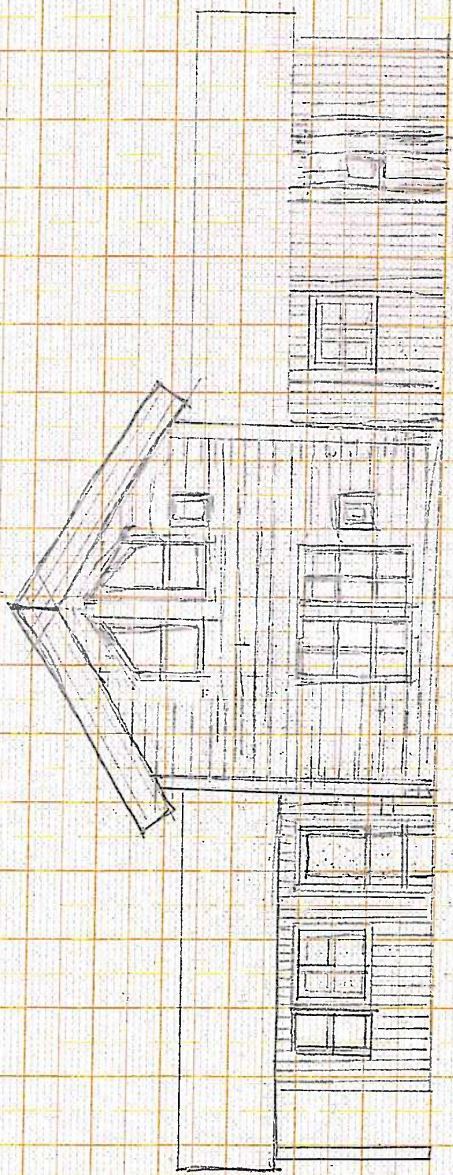
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

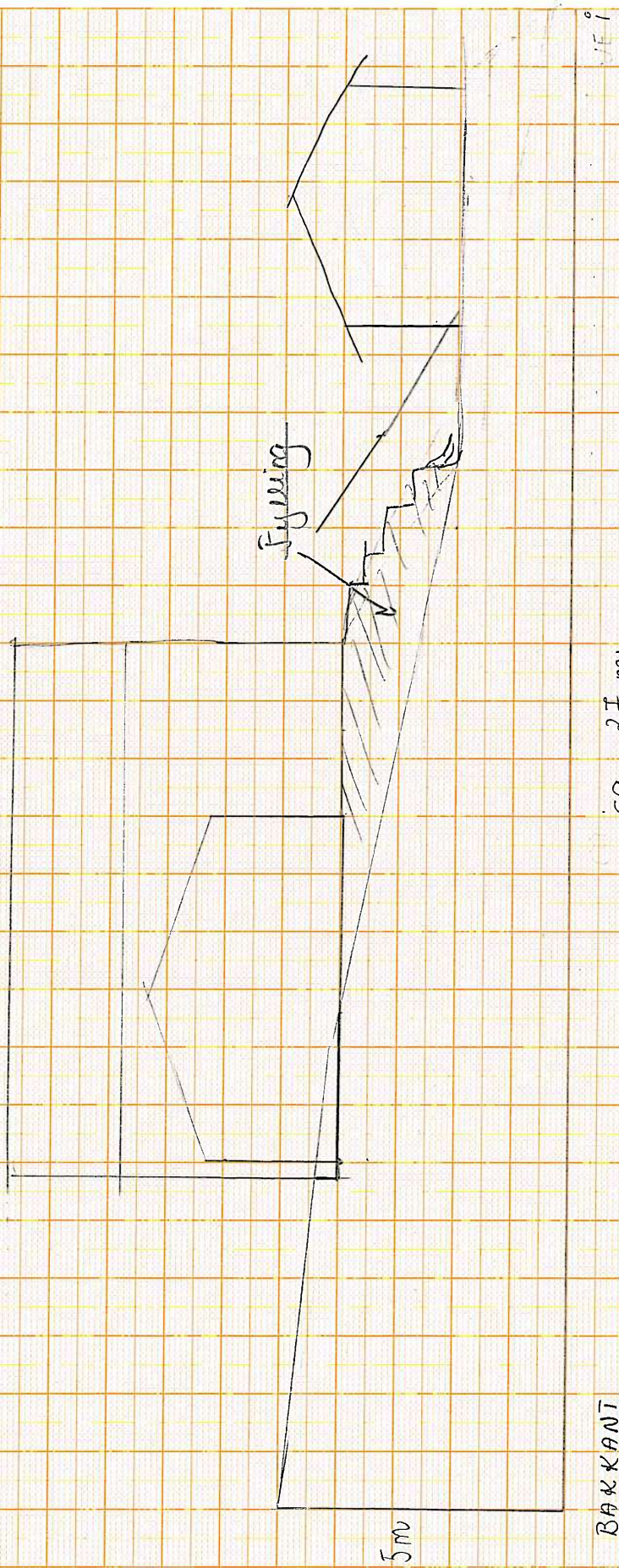








SNITT AV TOMTEN  
UT FRA KOTER PÅ KART.



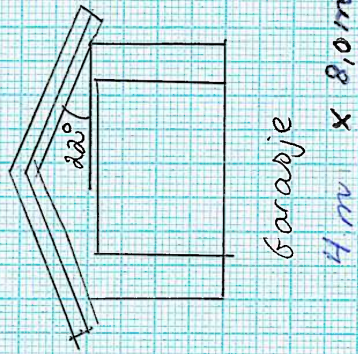
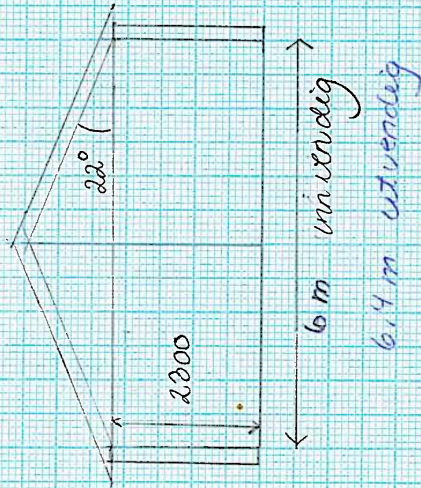
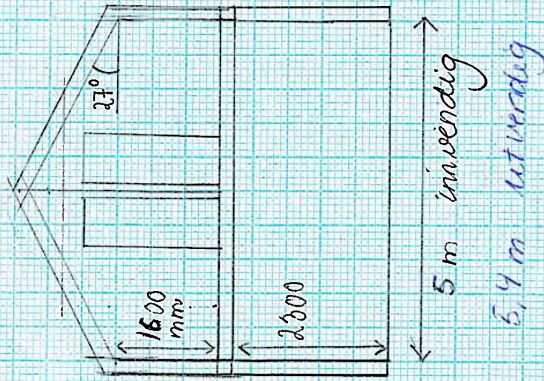
5m

BAKKANT

ca. 27 m

VEI

110 x  
6,3 m





**OS KOMMUNE**  
**Teknisk / Plan**  
**Teknisk**

Vår dato  
30.08.2017

Vår referanse  
16/805-12 GID 114/471

Vår saksbehandler:  
Ole Erik Feragen, tlf. 988 51 165

Deres dato  
30.08.2017

Deres referanse

May-Liss Olsen  
Finstadveien 170

8340 STAMSUND

Dato: 30.08.2017

## FERDIGATTEST

Igangsettingstillatelse er gitt 22.11.2016.

*Gjelder: Søknad om ferdigattest for fritidsbolig.*  
*Byggested: Fjellia 156, 2550 Os i Østerdalen.*  
*Bygningsnr.: 300605789*

Søknad om ferdigattest er mottatt .

Saken er behandlet som delegert saksnr 156/17

### Saksopplysninger:

Det søkes om ferdigattest for fritidsbolig.

### De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 gis det ferdigattest for fritidsbolig.

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. §20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. §20-1).

### Merknader:

Kommunen har forutsatt at nødvendig sluttdokumentasjon for arbeidene som er utført foreligger, jfr. plan- og bygningsloven § 21-10.

Kommunen kan ved tilsyn kreve å få se samsvarserklæringer og andre dokumenter som viser at plan- og bygningslovgivningens regler er oppfylt, jfr. byggesaksforskriften § 5-5. En eventuell klage på vedtaket må begrunnes skriftlig, og sendes Os kommune innen 3 uker etter at dette brevet er mottatt. Hvis klagen ikke tas til følge, så oversendes klagesaken til fylkesmannen for avgjørelse, jfr. forvaltningsloven § 28.

Med hilsen

ARNE STRYPET  
Avdelingsingeniør

Adresse	E-postadresse:	Telefon	Telefax	Bankgiro	Foretaksregisteret
Rytrøa 14 2550 OS i Ø o	postmottak@os.kommune.n	62 47 03 00	62 47 03 40	1885 06 50809	NO 943 464 723 MVA

## Os Kommune

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevet signatur*

Vedtaket kan påklages innen 3 uker fra den dag vedtaket ble gjort kjent for deg/dere ved mottak av denne henvendelsen. Eventuell klage sendes skriftlig til Os kommune, Rytrøa 14, 2550 Os i Østerdalen, inneholdende klagebegrunnelse og/eller andre opplysninger som kan ha betydning for endret saksutfall.

Kopi:  
Tiltakshaver  
Eiendomsskattekontoret

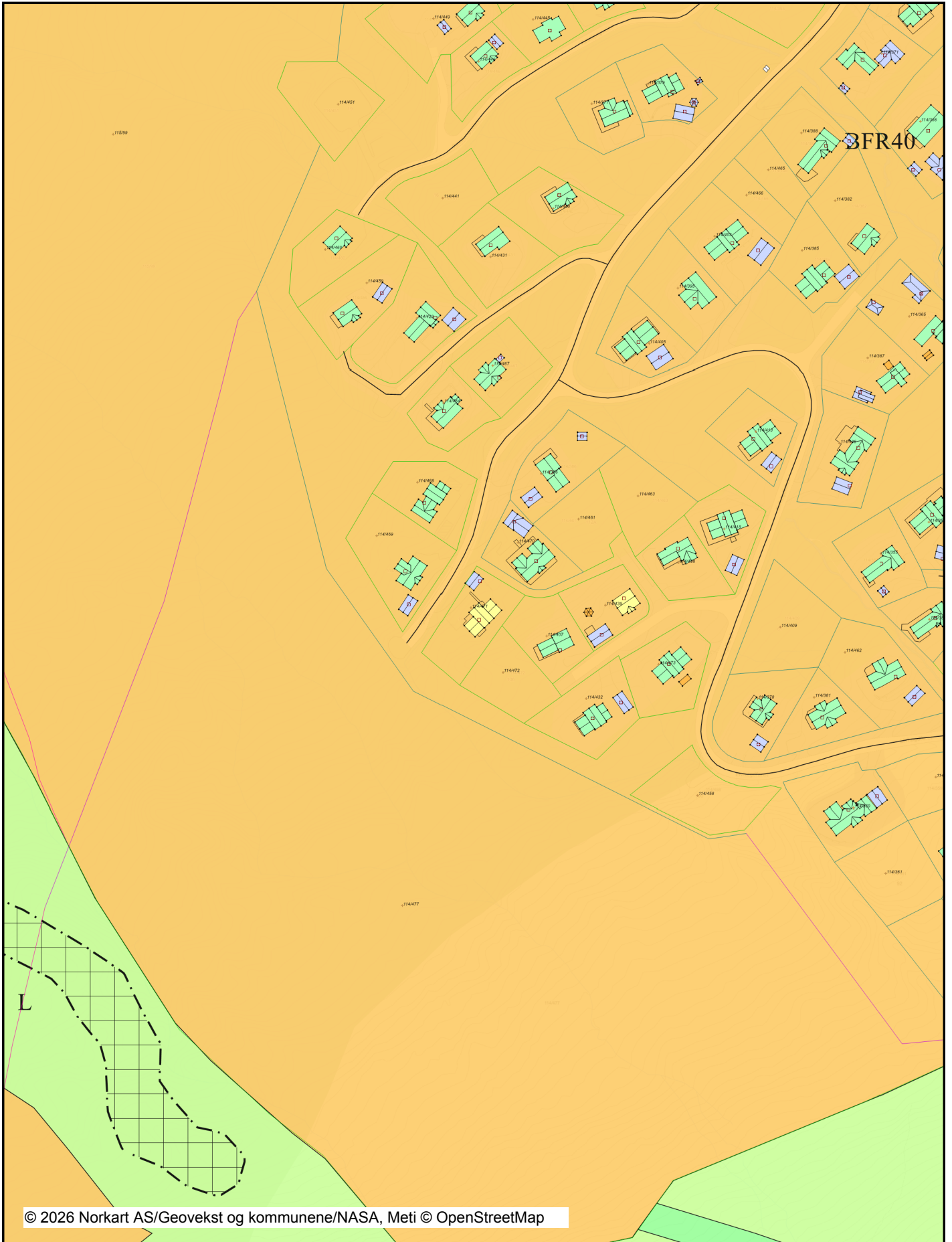


# Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 04.06.2026

Målestokk: 1:2500

Koordinatsystem: UTM 32N











© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © OpenStreetMap





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

## Tegnforklaring










### Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Turdrag - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand:





### Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Adkomstveg - nåværende
-  Påskrift områdenavn

### Matrikkel Bygning

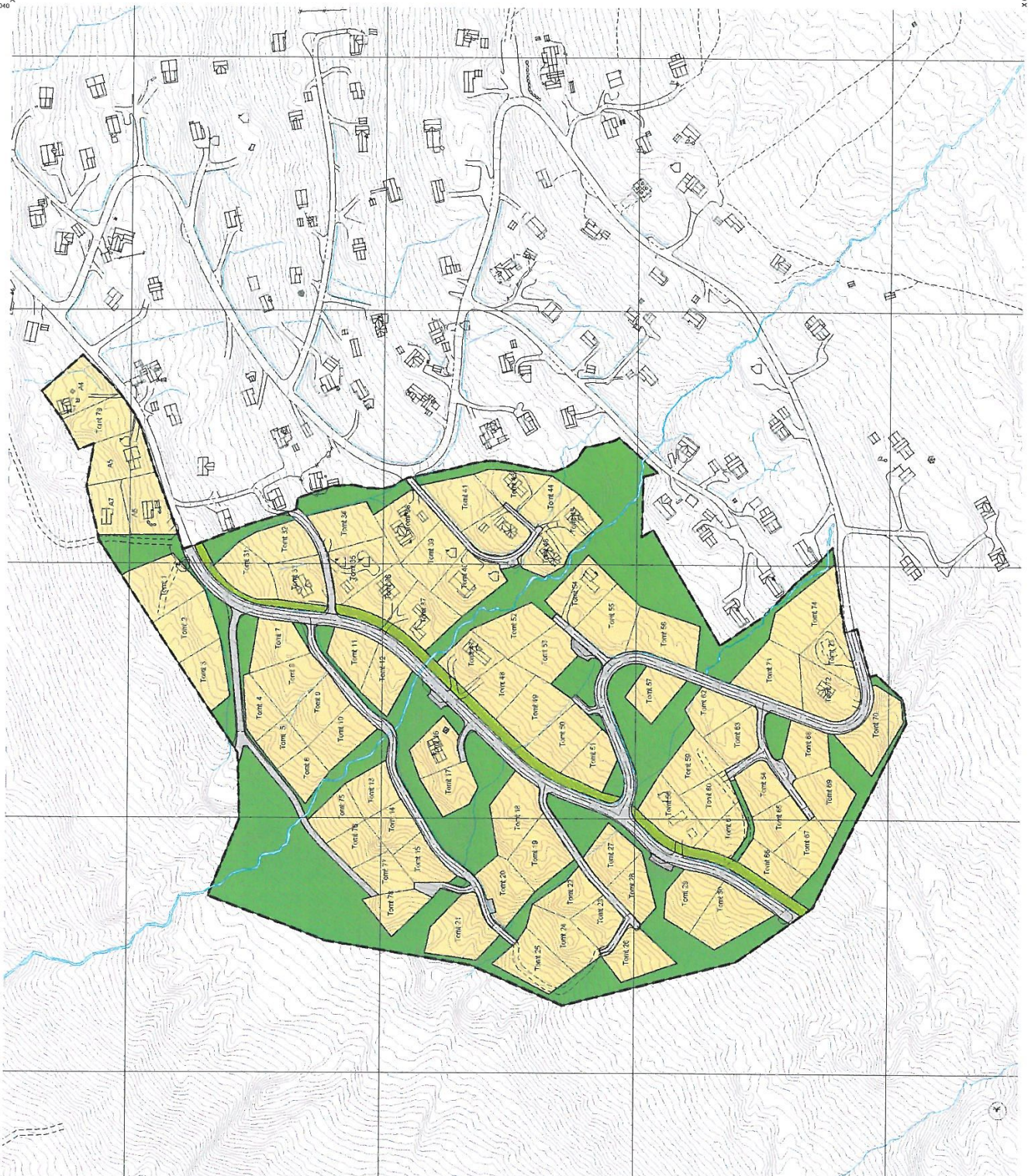
-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Fritidsbygg
-  Bygning, Fritidsbygg
-  Bygning, Fritidsbygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, uten Bygningspunkt

### Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Takriss
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje

### Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Grense  $\leq 10$  cm
-  Grense  $\leq 30$  cm
-  Grense  $< 200$  cm
-  Grense  $< 500$  cm



**TEGNFORKLARING**

**BYGGESKISSELINJE**

- Planens begrensning
- Forsikringslinje
- Reguleringslinje

**BEVINGSLINJE OG ANLEGG**

- Fredningslinje - inngang
- Selvsjette

**ANLEGG, ANLEGG OG TUNNOR**

**INSTRUKSJONER**

- Åsning
- Parkeing

**LAVBUNKNER OG FILLIFRONE LØR**

- Platibonall



Karoppbygget  
Kjølø for buskøyt - Stensu luterok  
Date for basiskort: M 1:2000  
Kortmålestokk: 1:2  
Koordinatavstem: UTM zone 32, EmeR99  
Høydegnulag: NG0 1954

REGULERINGSPLAN ETTER PLANLAV 2008

PLANET ET ARBEIET AV:  
Sivert H. Hummelfjell  
Sivert H. Hummelfjell AS

**HUMMELFJELL HYTTEGREN III**  
Mindre reguleringsplan

SASBEHANDLING IFØLGE PLAN- OG BYGGINGSLOVEN

BEVING	DATE	BYGG	REKON
1	15.05.12	1	1

PLANTET ARBEIET FØR:  
Landskapsforvaltning AS

**PLANBESTEMMELSER**  
**for**  
**”HUMMELFJELL HYTTEGREND FELT 3”**  
**I OS KOMMUNE**

Planen er vist på plankart datert 22.05.2006

Plan og bestemmelser er sist revidert 13.02.2012

Plan og bestemmelser er vedtatt av Os Kommunestyre den.....

Disse bestemmelser gjelder for det området som på plankart er vist med reguleringsgrense. Planavgrænsningen inkluderer en del av reguleringsplanen ”Hummelfjell Hyttegrend felt 1”. Tidligere reguleringsplan for dette område oppheves ved stadfesting av denne plan.

Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner i området. Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses og i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes Hedmark Fylkeskommunes kulturavdeling, jmf. lov om kulturminner §8, annet le

Området i denne plan reguleres til følgende formål:

**Bebyggelse og anlegg (PBL§12-5,nr.1)**

- Fritidsbebyggelse – frittliggende
- Skiløype

**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL§12-5,nr. 2)**

- Kjøreveg
- Parkering

**Landbruk- natur og friluftsområde**

- Friluftsmål

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

**1.1 Fritidsbebyggelse – frittliggende**

- a. Innenfor byggeområdet kan det oppføres det antall fritidseiendommer som vist på plankart med tomtedeling.
- b. Fritidsbebyggelsens plassering på tomte skal i størst mulig grad følge den plassering som er vist på plankart. Dersom denne plassering skal avvike s, skal dette begrunnes i byggemelding.
- c. Bygningenes møneretning som er vist på plankartet gjelder hovedbygningen. Mindre bygg (aneks/uthus/garasje) kan ha avvikende møneretning.
- d. På hver tomt skal det anlegges oppstillingsplass for 2 biler. Dette skal vises på situasjonsplan.
- e. Tillatt bebygd areale pr. tomt settes til 20% av tomtestørrelsen. Dersom flere tilliggende tomter legges til grunn for beregningen av tillatt byggeareal, skal tomtene fysisk sammenføres. Tillatt samlet bebygd areal settes til 300 kvadratmeter.  
Bebygd areal (BYA) beregnes etter reglene i Norsk Standard NS 3940.

- f. Det tillates oppført uthus/anks/garasje med maksimal størrelse på 75 kvadratmeter, som skal være inkludert i max bebygd areal pr. tomt. Plassering av uthus/anks/garasje skal vises på situasjonsplan som følger byggemeldingen for fritidsbebyggelsen selv om dette ikke bygges samtidig.
- g. Bebyggelsens utforming:
  - Bebyggelsen kan oppføres i 1,5 etasje
  - Bebyggelsens hovedkropp kan ikke overstige en byggebredde på 8,0 meter
  - Gesimshøden skal ikke overstige 4,7 meter
  - Mønehøyden skal ikke overstige 6,3 meter (alle høyder måles fra topp grunnmur)
  - Grunnmurshøyden skal ikke overstige 80cm
  - Bygningen skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 32 grader
- h. Kjeller kan tillates under hele eller deler av bygget. Dog skal tillatt maksimal grunnmurshøyde overholdes med unntak av utgangsdør/rømningsveg som fortrinnsvis skal plasseres i enden av byggets møneretning.
- i. Taktekking skal utføres i torv, pappshingel, skifer eller tretak.
- j. Eksisterende vegetasjon skal i mest mulig grad tas vare på.
- k. Gjerde rundt hytta tillates oppført. Gjerdet skal ha en maksimal høyde på 1,5 m og utformes av tremateriale og ikke være tette.
- l. Oppfylling på tomta skal ha en maksimal fyllingshøyde på 3,0 m. Fyllingsskråningen skal ikke være brattere enn 1:2 og den skal beplantes med trær eller busker. Profil av tomta skal legges ved byggemelding.
- m. Ved behandling av byggemelding skal byggemyndigheten se til at bebyggelsen får en god form, materialbehandling, farge og at bebyggelsen harmonerer med terrenget og annen bebyggelse i feltet. Byggemyndigheten kan avslå byggesøknad dersom disse forhold ikke er tilfredsstillende.

## 1.2 Skiløype.

- a. Området skal tilrettelegges som skilisone for ski fra planområdet og ned til skianlegget. Området kan avskoges og mindre terrengtilpassinger foretas.
- b. Det kan tillates etablert adkomst til tomter over skiløypa. Utforming av atkomst skal ta hensyn til at skiløypas funksjon.
- c. Skiløypa/sklisonen kan på vinterstid prepareres maskinelt.

## 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

## **2.1 Kjøreveg**

- a. Hovedveg skal bygges med en kjørebanebredde på 5,5 meter. Det avsettes 10 meters reguleringsbredde til vegformål. Stikkveger bygges med vegbredde 4,0 meter og en reguleringsbredde på 6 meter og 5 meter.
- b. Stigning på veg skal ikke overstige 1:10 (10%)

## **2.2 Parkering**

- a. Avsatt parkeringsplass skal være tilgjengelig for alle og ikke benyttes som permanent parkeringsplass for hytteeiendommer.

## **3. LANDBRUK- NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE**

### **3.1 Friluftsmål**

- a. Områdets egenart skal i størst mulig grad opprettholdes. Mindre tiltak som stier, rasteplasser og lignende som fremmer friluftslivet kan gjennomføres. Ordinær landbruksdrift (hogst og beiting) skal kunne foregå.
- b. Drift av skog skal utføres med hensyn til områdets egenart og i tråd med lov om skogbruk og skogvern.
- c. I området kan det anlegges nettstasjon/trafokiosk for strømforsyning

# Fjellia 156

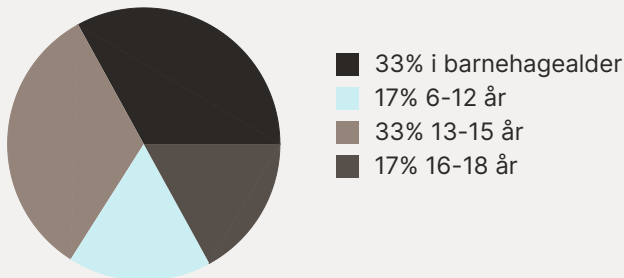
## Offentlig transport

🚆 Os stasjon	7 min 🚶
Linje 182, 896, 897, 997	4 km
🚆 Os stasjon	7 min 🚶
Linje R60	4 km
✈ Røros lufthavn	24 min 🚶

## Skoler

Os skole (1-10 kl.)	7 min 🚶
156 elever, 14 klasser	4.1 km
Nord-Østerdal vgs - Tynset	43 min 🚶
540 elever	45.4 km

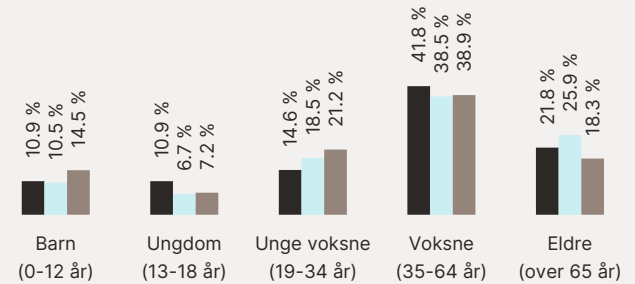
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	23%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Bakos	53	41
■ Kommune: Os	1 855	1 091
■ Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

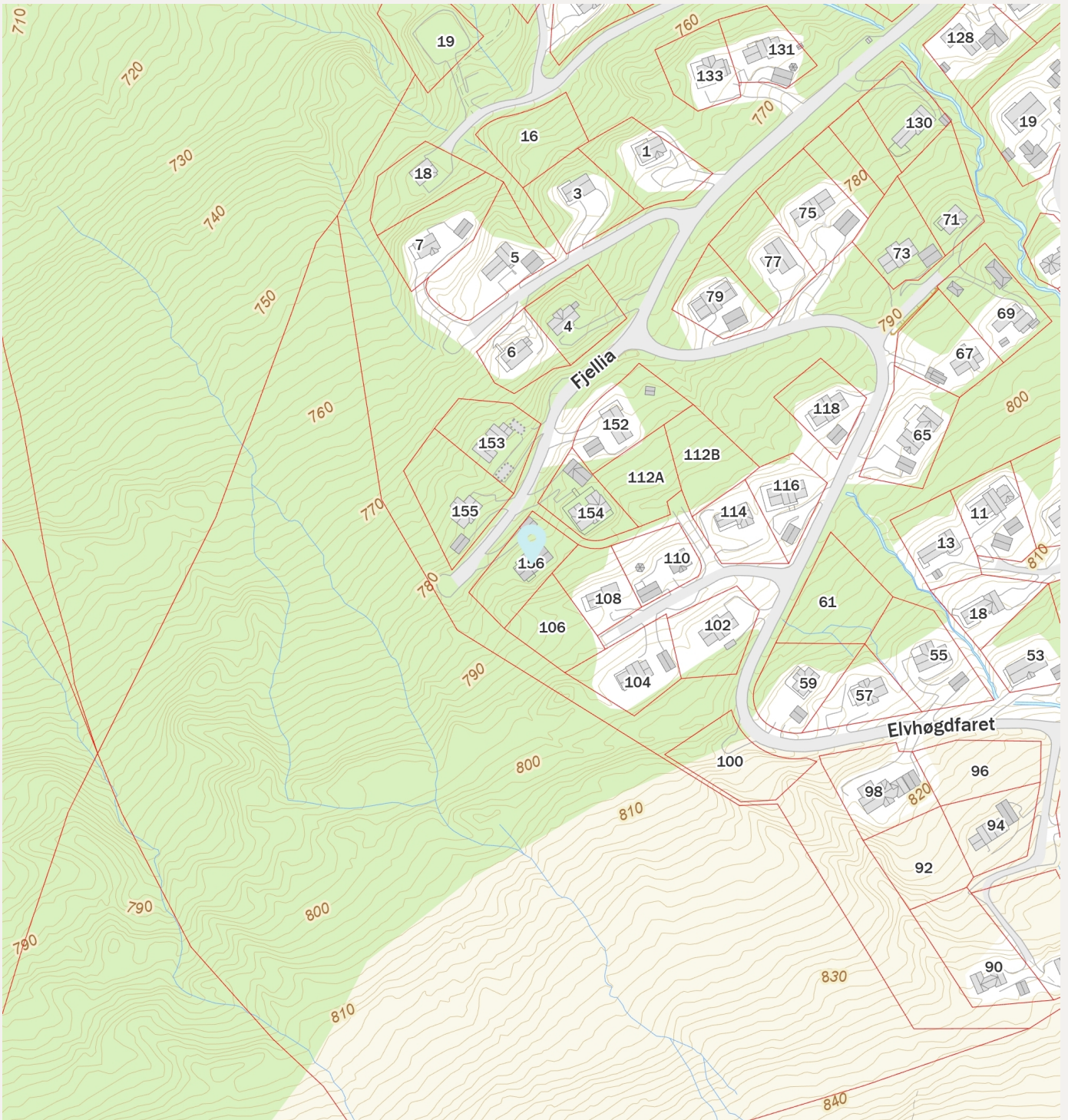
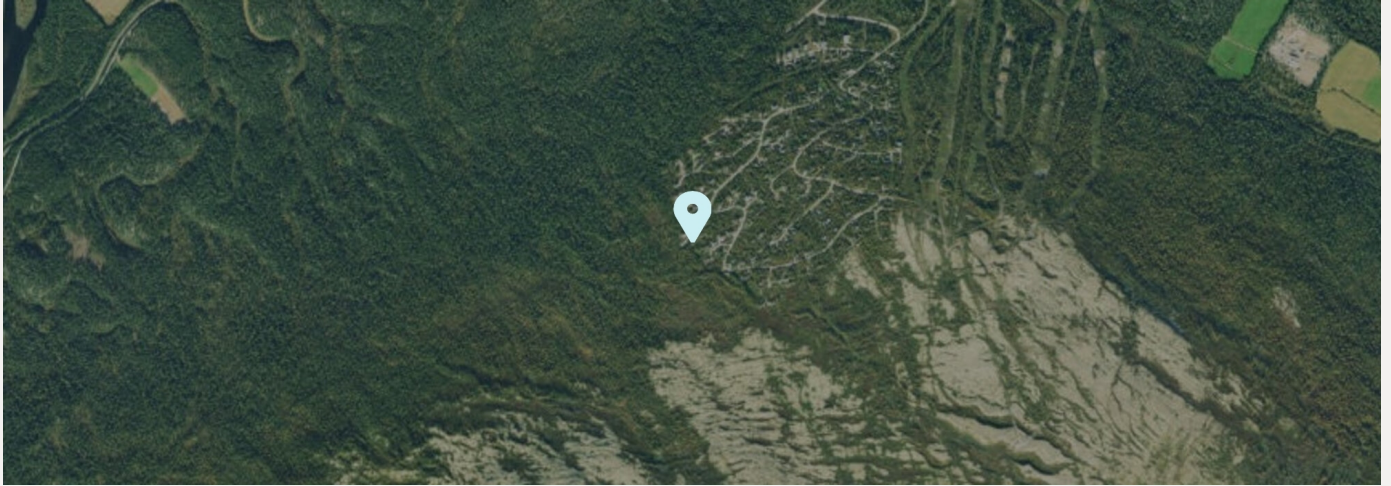
Dalsbygda barnehage (1-5 år)	8 min 🚶
17 barn	4.1 km
Os barnehage (1-5 år)	8 min 🚶
74 barn	4.4 km
Dalsbygda barnehage, avd. Nøttelit...	14 min 🚶

## Dagligvare

Spar Os	8 min 🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	4.1 km
Joker Dalsbygda	14 min 🚶
Post i butikk, PostNord	12.2 km

## Sport

⚽ Sundmoen stadion	7 min 🚶
Ballspill, fotball, friidrett	4.1 km
⚽ Os skole	7 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	4.1 km
🏊 Røros Gym	19 min 🚶



# Fjellia 156

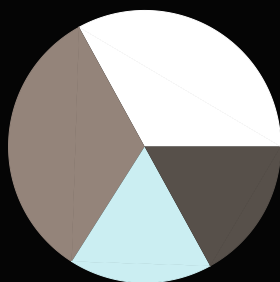
## Offentlig transport

🚆 Os stasjon Linje 182, 896, 897, 997	7 min 🚶 4 km
🚆 Os stasjon Linje R60	7 min 🚶 4 km
✈ Røros lufthavn	24 min 🚶

## Skoler

Os skole (1-10 kl.) 156 elever, 14 klasser	7 min 🚶 4.1 km
Nord-Østerdal vgs - Tynset 540 elever	43 min 🚶 45.4 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

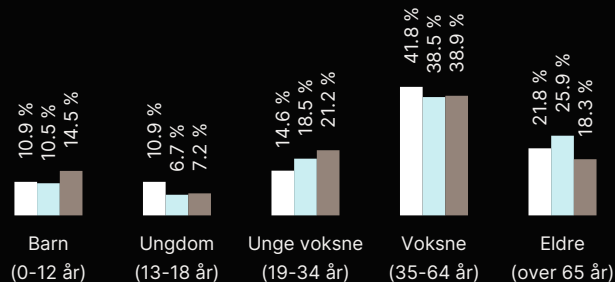


■	33% i barnehagealder
■	17% 6-12 år
■	33% 13-15 år
■	17% 16-18 år

## Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	23%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Bakos	53	41
■ Kommune: Os	1 855	1 091
■ Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Dalsbygda barnehage (1-5 år) 17 barn	8 min 🚶 4.1 km
Os barnehage (1-5 år) 74 barn	8 min 🚶 4.4 km
Dalsbygda barnehage, avd. Nøttelit... 14 min 🚶	

## Dagligvare

Spar Os Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	8 min 🚶 4.1 km
Joker Dalsbygda Post i butikk, PostNord	14 min 🚶 12.2 km

## Sport

🏟 Sundmoen stadion Ballspill, fotball, friidrett	7 min 🚶 4.1 km
🏟 Os skole Aktivitetsshall, ballspill	7 min 🚶 4.1 km
🏊 Røros Gym	19 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