

Stikkillåsveien31

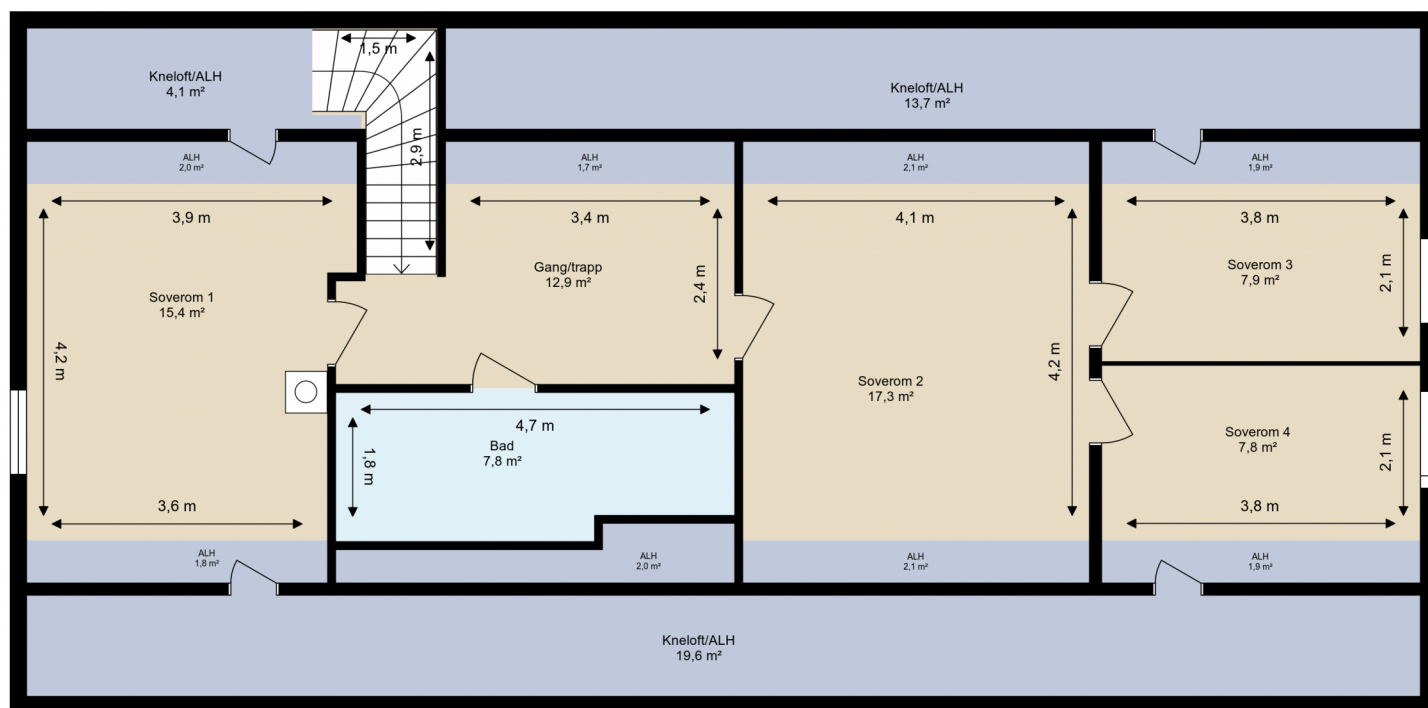
1. Etasje



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.

Stikkillåsveien31

Loft





[Sjekk gyldighet på rapport](#)



KRISTIANSEN
TAKST AS

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Stikkillsveien 31

7375 RØROS

5025/132/0/218/0/0

Rapportdato

01.07.2026

TG 0  3

TG 1  16

TG 2  6

TG 3  0

TG IU  0

STIKKILLÅSVEIEN 31 - 5025/132/0/218/0/0

Befaring utført den 29.06.2026 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/revirenten 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.

STIKKILLÅSVEIEN 31 - 5025/132/0/218/0/0



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.

STIKKILLÅSVEIEN 31 - 5025/132/0/218/0/0



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: Stikillåsveien 31 , 7375, RØROS

Matrikkel: 5025/132/0/218/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2009

Tomt: 431 178.40 m²

Type tomt: Eiet

Hjemmelshaver(e): Ingrid Busch, Isak Busch

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Bolig oppført i 1 1/2 etasje. Grunnmur: Boligen er anlagt på en støpt og isolert betongplate på mark og ringmurselementer. Veggkonstruksjon: Bindingsverk Fasade: Utvendig kledd med liggende kledning. Innvendig overflater er i hovedsak med panel og flis på bad. Takkonstruksjon: Saltakskonstruksjon Takteking: Taket er tekking med Betongtakstein. Vinduer og dører Vinduer: 2-lags trekarmsvinduer Ytterdør: Ytterdør i tre med glassfelt, balkongdører med 2-lags glass

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Privat

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Septik

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 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. 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 begrensinger som rekkverk ol.

Loft			
BRA-i 71 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Gang/trap Bad og 4 soverom	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal
1.Etasje			
BRA-i 132 m ²	BRA-e 108 m ²	BRA-b 10 m ²	Åpent areal (TBA) 56 m ²
Beskrivelse av BRA-i Stue, kjøkken, bad, hall, garderobe, kontor, bod, teknisk rom/vaskerom, VF	Beskrivelse av BRA-e Utbod ved bolig, Driftsbygning og garasje	Beskrivelse av BRA-b Innglasset terrasse	Beskrivelse av åpent areal Terrasse
Sum areal			
BRA-i 203 m ²	BRA-e 108 m ²	BRA-b 10 m ²	Åpent areal 56 m ²
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 321 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: Kneloft, del av gang/trapp, Del av soverom 1,2,3 og 4

STIKKILLÅSVEIEN 31 - 5025/132/0/218/0/0

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).
--------------------------	---

Loft	
BRA 71 m ²	ALH 58 m ²
GUA 129	Beskrivelse av ALH Kneloft, del av gang/trapp, Del av soverom 1,2,3 og 4



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.

6

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Takrenner og nedløp: Avvik: Det er konstatert isspreng i taknedløp, noe som hindrer fri vanngjennomstrømming. Årsak: Avviket skyldes at smeltevann har frosset til is i nedløpsrøret. Dette kan skyldes manglende eller defekt varmekabel, eller at røret har slag/deformasjoner som gjør at vann blir stående og fryser. Konsekvens: Når skjøtene i nedløpsrøret er utvidet, vil smeltevann og regnvann lekke ut i skjøtene i stedet for å føres kontrollert til grunnen eller drensledningen. Dette vil kunne føre til at store mengder vann renner direkte nedover og belaster ytterveggen og grunnmuren. Over tid vil dette medføre stor risiko for fuktskader og råte i fasadekleddningen, frostsprengning i murverk/puss, samt unødig fuktbelastning mot fundamenter og kjellervegg.

Bad 1. etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen og manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet.

Bad 2. etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen og manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet.

Vaskerom/teknisk rom - Totalvurdering av overflater: Avvik: Trepanel i våtsoner og himling Beskrivelse: Trepanel er et uegnet materiale i våtsonen, da det mangler tilstrekkelig vanntetthet og muliggjør fukttinntrengning i bakenforliggende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje eller vannsprut over tid. Samlestokk for vann: Det montert en samlestokk for rør-i-rør i himling/tak. Vanninstallasjoner i tak øker risikoen for at vann ved lekkasje renner uforstyrret ut i skjulte konstruksjoner. Lekkasjevann skal ledes til et synlig og skadesikkert sted. Konsekvens: Fare for skjulte fuktskader med påfølgende muggsopp og råte. Fukt kan også føre til at treverket sveller eller sprekker opp. Tiltak: Panelet må fjernes og erstattes med et godkjent, vanntett sjikt (membran og fliser, baderomspanel, eller våtromsbelegg) tilpasset våtsoner. Samlestokken og tilhørende rørføringer bør flyttes til et veggskap med drenering og vanntett bunn i rom uten våtromskrav, eller i det minste plasseres i en lukket boks med lekkasjevarsler og inspeksjonsmulighet.

Vaskerom/teknisk rom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Det er montert et uegnet materiale i våtsonen som ikke tilfredstiller kravene til tettesjikt på våtrom. Manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på rommet.

Piper / ildsteder: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3**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?

Nei

Kommentar:

Utført arbeid de siste 5 årene er gjort som egeninnsats. Dokumentasjon ikke fremlagt.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Det bemerkes at selger opplyser i rapporten om en tidligere vannlekkasje under tidligere integrert kjøleskap. Dette er ikke kontrollert av undertegnede på befaringsdagen. Utover dette Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?

24.06.2026

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

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

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det er fremlagt ferdigattest for bolig datert: 03.08.2009

Det er fremlagt ferdigattest for tilbygg datert: 28.02.2022

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. Vindu i skrå takflater er vanligvis ikke egnet som rømningsvindu.

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:**

Boligen er oppført på støpt plate på mark med ringmurselementer. Det ble ikke observert sprekker eller skader mot synlige deler eller tegn til setninger på befaringsdagen.

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?

Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?

Nei

Kommentar:

Takvann er ført til terreng via taknedløp med utkast

Totalvurdering av drenering

Kommentar:

Drenering og utvendig fuktsikring vurderes å fungere som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

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?

Ja

Kommentar:

Det er oppført et tilbyg i 2022.

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 trekledning. Ingen skader eller avvik avdekket ved visuell kontroll. Kun behov for normalt periodisk vedlikehold.

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

Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Trekarmsdør. 2-lags glass.

Innvendige dører er av såkalte lettdører med pakning for lydtetthet i karm.

Innvendige dører av heltre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er oppført et tilbygg i 2022 med garderobe, kontor og bod i 1. etasje. 2 soverom i 2. etasje. Alle rommene har trekarmsvinduer med 2-lags glass, det registreres ingen datostemplinger i disse vinduene.

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører**Kommentar:**

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

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

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.

Det bemerkes at det ikke er krav til rekkverk på terrassen.

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:**

Ingen tegn til kondens eller fukt ble avdekket i himling, knevegger eller kneloft.



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 ivarettatt 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?

Ja

Kommentar:

Det er bygd på et tilbygg i 2022.

Kan arbeidet dokumenteres?

Ja

Er konstruksjonen inspisert?

Ja

Kommentar:

Inspisert på loftsetasjen og kneloft

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

Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av loft**Kommentar:**

Ingen tegn til kondens eller fukt ble avdekket i himling eller knevegger.

Ingen tegn til kondens eller fukt ble avdekket på takstoler eller taktro på kneloft.



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 i forbindelse med nytt tilbygg oppført 2022 også forlenget taktekking. Det registreres noe glansforskjell mellom den nye og den eldre tekkingen.

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Taktekking:

Betongstein

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:**

Taket ble kontrollert fra bakkenivå.

Levetid:

Forventet levetid på betongtakstein er 50-70 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:

Plastbelagt stål

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:

Avvik: Det er konstatert isspreng i taknedløp, noe som hindrer fri vanngjennomstrømming. Årsak: Avviket skyldes at smeltevann har frosset til is i nedløpsrøret. Dette kan skyldes manglende eller defekt varmekabel, eller at røret har slag/deformasjoner som gjør at vann blir stående og fryser.

Konsekvens: Når skjøtene i nedløpsrøret er utvidet, vil smeltevann og regnvann lekke ut i skjøtene i stedet for å føres kontrollert til grunnen eller drensledningen. Dette vil kunne føre til at store mengder vann renner direkte nedover og belaster ytterveggen og grunnmuren. Over tid vil dette medføre stor risiko for fuktskader og råte i fasadekledningen, frostsprengning i murverk/puss, samt unødig fuktbelastning mot fundamenter og kjellervegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Tiltak: For å ivareta og gjenopprette funksjonen, anbefales følgende tiltak: Reparasjon og utbedring: Kontroller nedløpsrørene for sprekker og deformasjoner. Skadde rørdeler må skiftes ut. Forebyggende tiltak: Installer selvregulerende varmekabler i takrenner og nedløp for å sikre isfri avrenning i vinterhalvåret.

Levetid:



Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt panel i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Kommentar:

Undertegnede er ikke gjort kjent med at det er utført noen arbeider 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:

Det er stedvis funnet bom/hulrom under flis. Det kan ikke verifiseres av takstmannen årsaken til dette og evt omfang. Ofte sitter flisen godt nok fast selv om det er oppstått bom under.

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 1** **Kommentar:**

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

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?

Nei

Kommentar:

Det er besiktiget i sluk på badet uten og se noen klare tegn til bruk av membran eller mansjett. Dette kan være at membranen kan være tørket ut, det kan være for mye skit og lort eller at mureren har skjært av mansjett og membran helt inntil klemring så det ikke synes. Men etter fuktsøk og en visuell besiktelse er det ingenting som indikerer at det ikke foreligger membran og mansjett.

Det er observert bruk av membran på røroppstikk under vask.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

Kommentar:

TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen og manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet.

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.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Dusjkabinett, Innredning med servant, Gulvmontert toalett

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 vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

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 kobberør 25-50 år.
- ❗ Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- ❗ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 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

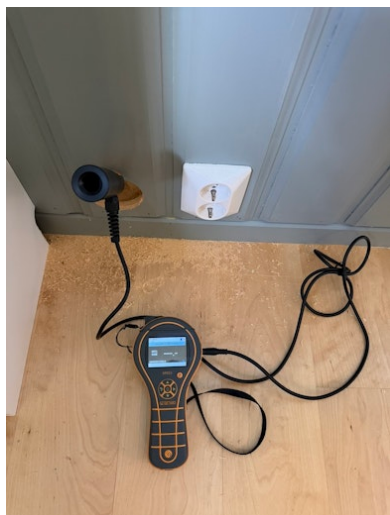
Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

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.

Bilde

Fuktsøk mot bad

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, beiset panel i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Kommentar:

Undertegnede er ikke gjort kjent med at det er utført noen arbeider 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:

Det er stedvis funnet bom/hulrom under flis. Det kan ikke verifiseres av takstmannen årsaken til dette og evt omfang. Ofte sitter flisen godt nok fast selv om det er oppstått bom under.

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 forkant badekar og mot vask. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm.

Totalvurdering av overflater

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal brukslitasje avdekket på overflatene.

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?

Nei

Kommentar:

Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon da hjørnebadekar er etablert over.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Ikke kontrollert i sluk.

Det ble registrert bruk av smøremembran på rørboks til toalett.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

Kommentar:

TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen og manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet.

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 bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørbled og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Innredning med servant, Gulvmontert toalett, Badekar

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 vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

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 kobberør 25-50 år.
- ❗ Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- ❗ Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år
- ❗ Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 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 fuktmåling fra vegg på kryploft

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?

Nei

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv, sokkelflis og panel på vegg på vegg. Panel i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Kommentar:

Undertegnede er ikke gjort kjent med at det er utført noen arbeider 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:

Det er ikke registrert noen skader på overflater. Der registreres bruk av trepanel på vegg og i tak. Dette er ikke en godkjent løsning for et våtrom med potensielle lekkasjer og vannsprut.

Det er et krav til at våtrom skal konstrueres med godkjent tettesjikt på gulv og vegg i våtsoner.

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:**

Avvik: Trepanel i våtsone og himling
Beskrivelse: Trepanel er et uegnet materiale i våtsonen, da det mangler tilstrekkelig vanntetthet og muliggjør fuktinntrengning i bakenforliggende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje eller vannsprut over tid.
Samlestokk for vann: Det montert en samlestokk for rør-i-rør i himling/tak. Vanninstallasjoner i tak øker risikoen for at vann ved lekkasje renner uforstyrret ut i skjulte konstruksjoner. Lekkasjevann skal ledes til et synlig og skadesikkert sted.

Konsekvens: Fare for skjulte fuktskader med påfølgende muggsopp og råte. Fukt kan også føre til at treverket sveller eller sprekker opp.

Tiltak: Panelet må fjernes og erstattes med et godkjent, vanntett sjikt (membran og fliser, baderomspanel, eller våtromsbelegg) tilpasset våtsoner. Samlestokken og tilhørende rørføringer bør flyttes til et veggskap med drenering og vanntett bunn i rom uten våtromskrav, eller i det minste plasseres i en lukket boks med lekkasjevarsler og inspeksjonsmulighet.

Bilde



Samlestokk for rør-i-rør

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 plassert en sluk midt på gulvet.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Grunnet mye med flislim langs kantene var det ikke mulig å se noe membran.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Det er montert et uegnet materiale i våtsonen som ikke tilfredstiller kravene til tettesjikt på våtrom. Manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på rommet.

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 kobber, 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 balansert luftagregat.

Sanitærutstyr:

Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Annet

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller vvs utstyr.

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 kobberrør 25-50 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for plastrør 25-50 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 inispisert?

Nei

Kommentar:

Vann og varmeinstallasjon ligger åpent på vegg og det er ubehandlet panel på vegg. Det er utført fuktmålinger direkte på panel uten at det ble registrert noen forhøyede verdier.

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:

Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet. Det ble også foretatt fuksøk direkte på panelet uten at det ble registrert noen forhøyede verdier. Teknisk rom/vaskerom framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å flytte samlestock for rør-i-rør til et skap på vegg samt montere sprutsikre plater på panelet slik at vann ikke kan trekke inn i panelet.

Ved en eventuell oppgradering av rommet anbefales det å bruke materieler som er godkjent for bruk i våtsoner på et våtrom.

15

Piper / ildsteder

TG 2 

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:

Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?

Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Levetid:



Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

STIKKILLÅSVEIEN 31 - 5025/132/0/218/0/0



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

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:

Etasjeskiller er trebjelkelag.

Støp gulv på grunn i hovedplan.

Ingen svai eller svanker avdekket på bjelkelaget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:



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

STIKKILLÅSVEIEN 31 - 5025/132/0/218/0/0

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 rekkverkhøyde 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)?

Ja

Kommentar:

Trappen er forskriftsmessig utført. Ingen skader eller avvik avdekket.

Åpen utførelse med sikkerhetslist under trinn.



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 punkter uten at det er registrert noen forhøyede verdier.

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert avtrekk med kullfilter nedfelt i platetopp.

Generell beskrivelse av innredning

Heltre skrog med profilerte fronter og heltre benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Stekeovn, Mikrobølgeovn, Platetopp, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

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.



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:

Testet mellom kjøkken og bad 1.etasje

Hvordan type oppvarming har boligen?

Vannbåren varme

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Vedovn

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:

Teknisk rom/vaskerom

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

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

Bereideren er datert (2009) og rommer (300) liter.

Totalvurdering av VVS**Kommentar:**

Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

Varmtvannsbereder er etablert i rom med sluk.

Hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst.

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 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:

Automatsikring, Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i teknisk rom/vaskerom.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er bygd på et tilbygg med garderobe, kontor og bod i 1.etasje og 2 soverom i 2. etasje. Det elektriske anlegget er komplettert i forbindelse med dette.

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Det ligger samsvarserklæring inne i skapet og i boligmappa.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

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?

Berederen er datert før 2014 og koblet til med fast tilkobling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

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

Er det brannslukkere i boligen?

Det er plassert en brannslukker på teknisk rom.

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 registrert en brannslukker i 1. etasje, Det er krav til en brannslukker i hver etasje.

Stikkillåsveien 31 Fritidsbolig

1. Etasje

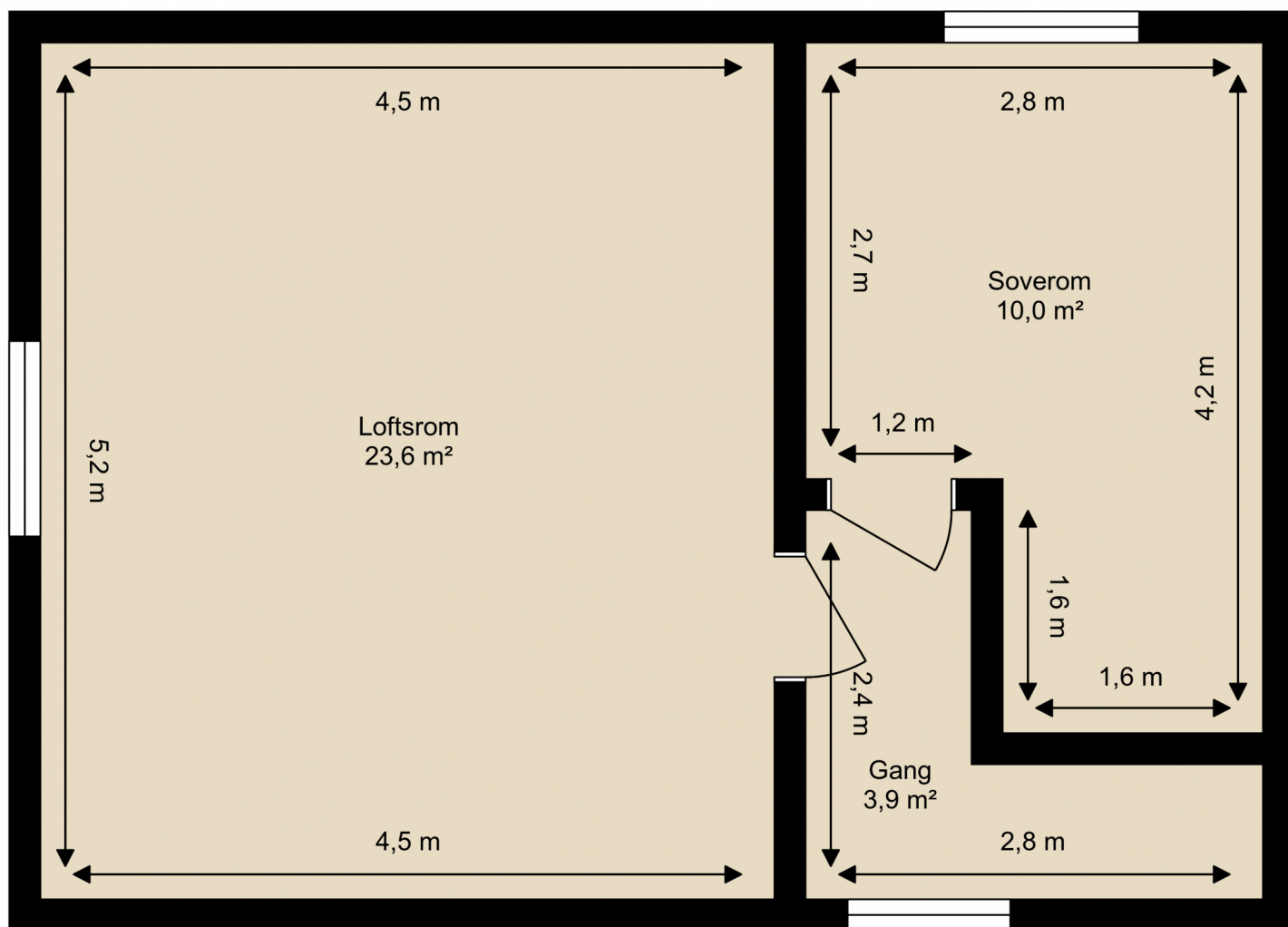




**KRISTIANSEN
TAKST AS**

Stikkillåsveien 31 Fritidsbolig

Loft



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 på rapport



KRISTIANSEN
TAKST AS

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Fritidsbolig

Adresse

Stikkillsveien 31

7375 RØROS

5025/132/0/218/0/0

Rapportdato

01.07.2026

TG 0  1

TG 1  1

TG 2  12

TG 3  3

TG IU  0

STIKKILLÅSVEIEN 31 - 5025/132/0/218/0/0

Befaring utført den 29.06.2026 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/revirenten 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.

STIKKILLÅSVEIEN 31 - 5025/132/0/218/0/0



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.

Det 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.



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: Stikillåsveien 31 , 7375, RØROS

Matrikkel: 5025/132/0/218/0/0

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: Trolig 1600 tallet med tilbygg fra 1971

Tomt: 431 178.40 m²

Hjemmelshaver(e): Ingrid Busch, Isak Busch

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Byggemetode: Grunnmur: Gråsteinsmur på hoveddel og ringmur av leca på tilbygg. Veggkonstruksjon: Hoveddel oppført i liggende laft. Tilbygg oppført i bindingsverk Fasade: Utvendig kledd med stående kledning. Takkonstruksjon: Saltak. Hoveddelen er konstruert med åstak og tilbygg har lukket sperrekonstruksjon. Takteking: Taket er tekket med Takshingel. Vinduer og dører Vinduer: Variasjon av eldre 1+1-lag vinduer fra byggeår. Se nærmere beskrivelse under vinduer i rapporten. Ytterdør: ytterdører i tre med glassfelt trolig fra 1970.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Privat

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Septik

Adkomst: Privat

Overordnet faglig vurdering:

De fleste bygningsdeler er av eldre dato/ opprinnelig byggeår. Det vil måtte påregnes en del tiltak i tiden som kommer. For mer detaljert informasjon anbefales det å lese rapportens respektive punkter.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Oppgraderinger som er gjort etter byggeår på hoveddelen er: 1970/1971 Nytt tilbygg 2014 ny takteking. Det er trolig lagt inn vann i nyere tid dato for dette er ikke kjent.

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 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. 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 begrensinger som rekkverk ol.

STIKKILLÅSVEIEN 31 - 5025/132/0/218/0/0

Loft

BRA-i 39 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Loftsrom. Soverom og gang/trapperom	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

1.Etasje

BRA-i 69 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Stue, kjøkken, bad, 2 soverom gang og VF	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

Sum areal

BRA-i 108 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 0 m ²
-----------------------------	---------------------------	---------------------------	---------------------------------

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

BRA 108 m ²

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



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: Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. Noe mindre riss og sprekker ble avdekket på grunnmuren, ytterligere undersøkelser og tiltak er påregnelig.

Drenering: Grunnet byggeår og observasjoner gjort på befaringsdagen er det grunn til å tro at det ikke er lagt noe drenering rundt boligen.

Yttervegger / fasader: Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger. Det må påregnes å bytte utvendig kledning

Takkonstruksjon: Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon på den nyere delen. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i loftsetasjen. På den eldre tømmerdelen er det åstak. Her registreres det fuktskjoldinger rundt pipe. Ved fuktmåling registreres det ingen forhøyede verdier. Dette tyder på at fuktinnsig kommer fra en gammel lekkasje.

Loft: Erfaringsmessig manglende lufting av slike takkonstruksjoner. Det registreres fuktskjolder i tømmer rundt pipe.

Takrenner og nedløp: Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold.

Bad - Totalvurdering av overflater: Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid.

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Mangelfull ventilasjon

Piper / ildsteder: Teglsteinspipe fra byggeåret. Noe riss i pussen ble avdekket.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Det er målt planhetsavvik i stue/kjøkken på 20 mm.

Kjøkken: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.

Rom under terreng: Avvik: Det ble påvist så høye fuktverdier og kondensering i rom under terreng at det må påregnes strakstiltak. Konsekvens: Høy luftfuktighet sammen med dårlig ventilering vil medføre fuktskader med mugg og råteskader.

Kostnadsestimat: Tiltak under 10.000

Vinduer / dører: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det ble målt over 50% fukt i utvendig karm og omramming. Det registrert sprukket glass på soverom 2

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

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

Nei

Kommentar:

Ingen arbeid utført de siste 5 årene som skal dokumenteres.

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?

24.06.2026

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

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

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det er fremlagt ferdigattest datert: 14.10.1971

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. Vindu i skrå takflater er vanligvis ikke egnet som rømningsvindu. Gjelder rom 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:

Gråsteinsmur, Ringmur

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament**Kommentar:**

Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. Noe mindre riss og sprekker ble avdekket på grunnmuren, ytterligere undersøkelser og tiltak er påregnelig.

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?

Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?

Nei

Kommentar:

Takvann ledet til terreng via taknedløp med utkast.

Totalvurdering av drenering

Kommentar:

Grunnet byggeår og observasjoner gjort på befaringsdagen er det grunn til å tro at det ikke er lagt noe drenering rundt boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

I matkjeller under kjøkken med jordgolv og gråsteinsmur registreres det fuktnivå langt over hva som er akseptabelt. På grunnlag av dette anbefales det å etablere drenering rundt 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 (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?

Nei

Er det oppforede gulv?

Nei

Er det etablert fuktsikring?

Nei

Er det synlige tegn til fukt?

Ja

Kommentar:

Fuktnivået og temperatur i matkjeller et så høyt at det har oppstått kondensering i himling og på alle tette flater samt i elektriske installasjoner.

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

Ja

Kommentar:

Det ble målt 28,6% fukt i trevirket.

Det registreres kondensering i himling og elektriske installasjoner.

Er rommet ventilert?

Nei

Totalvurdering av rom under terreng**Kommentar:**

Avvik: Det ble påvist så høye fuktverdier og kondensering i rom under terreng at det må påregnes strakstiltak.

Konsekvens: Høy luftfuktighet sammen med dårlig ventilering vil medføre fuktskader med mugg og råteskader.

Kostnadsestimat:

Tiltak under 10.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales en utvidet kontroll. Som strakstiltak må det etableres lufting av rom under terreng.

Høy luftfuktighet sammen med temperatur skaper kondensering er en fare for konstruksjonen og det vil oppstå mugg og råte. Det ble observert mugg på befaringsdagen

Bilde



Mugg i konstruksjonen



Kondensering på det elektriske anlegget

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 satt opp et tilbygg først på 70 tallet med samme type kledning som hoveddelen.

Fasade

Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Ja

Kommentar:

Ved visuell kontroll, kombinert med stikktagninger i kledningen fra bakkenivå registreres sprekker og slitte overflater, spesielt på værsiden. Som følge av dette må utvendige fasader påregnes noe hyppigere vedlikeholdsintervall i tiden som kommer.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Nei

Musetetting?

Ja

Lufting av kledning?

Nei

Totalvurdering av yttervegger**Kommentar:**

Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger. Det må påregnes å bytte utvendig kledning

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, punktering 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

Trekarmsvinduer med 1+1-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Ytterdøren fra byggeår.

Innvendige dører av heltre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er satt opp et tilbygg med nyere vinduer og dører en hovedbygget. Det registreres ingen datomerking på disse.

Ble det registrert punkterte glass?

Ja

Kommentar:

Det ble registrert sprukket glass på soverom 2

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det ble målt over 50% fukt i utvendig karm og omramming.

Det registrert sprukket glass på soverom 2

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Utbedre maling og kitt: Skrap bort all løs maling og eventuelt dårlig kitt . Det er kritisk at treverket får tørke ut i en tørr periode (mai–august) til fuktigheten synker under 15 % . Forsegle deretter bart treverk med rå linolje eller treimpregnering, og påfør ny maling, gjerne linoljemaling.

Forbedre drenering: Sørg for at kondensvann og slagregn kan renne uhindret ut. Sjekk at dreneringshullene i bunnkarmen (spesielt på utsiden) ikke er tette av skitt eller maling.

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.

8

Takkonstruksjon

TG 2 

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, Innvendig himling

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 på den nyere delen. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i loftsetasjen.

På den eldre tømmerdelen er det åstak. Her registreres det fuktskjoldinger rundt pipe. Ved fuktmåling registreres det ingen forhøyede verdier. Dette tyder på at fuktinnsig kommer fra en gammel lekkasje.

STIKKILLÅSVEIEN 31 - 5025/132/0/218/0/0



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 ivarettatt 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?

Ja

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

Ja

Kommentar:

Det registreres fuktskjolder rundt pipe på uinnredet loftsrom. Der er utført fuktsøk i aktuelt område uten at det er registrert noen forhøyede fuktverdier. Det ble på det meste målt 12,7% fukt. Dette betyr at tømmeret er tørt. Det antas at fuktskjolder kommer fra en tidligere lekkasje som er reparert med å bytte trekkingen.

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?

Ja

Totalvurdering av loft**Kommentar:**

Erfaringsmessig manglende lufting av slike takkonstruksjoner.
Det registreres fuktskjolder i tømmer rundt pipe.



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 utført ny tekking på tak i 2014

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Taktekking:

Takshingel

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

Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Ja

Kommentar:

Toppbord over vindskier har mye mosedannelse og bærer preg av manglende vedlikehold.

Totalvurdering av taktekking og beslag**Kommentar:**

Det ble ikke registrert skader eller symptomer på svikt. Tekkingen er vurdert å være i god stand.

Levetid:

⚠ Normal levetid på mekanisk festet takpapp er mellom 15-35 år.

⚠ Normal tid for reparasjon av mekanisk festet takpapp er mellom 5-15 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:**

Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det må vurderes å bytte ut takrenner og nedløp.

Levetid:

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

Beskrivelse av våtrommets overflater

Våtromsbelegg på gulv. Malte våtromsstrie på vegg. Takplater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Våtrom ble etablert i tilbygg etablert 1971.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

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 noe sprekkdannelse i skjøter på tapet og mindre oppsprekking i sveiseskjøt på våtromsbelegg.

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 tilnærmet flatt fall.

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

Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid.

Levetid:

Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.



Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 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 eldre sluk av soil/støpt.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3 

Kommentar:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Levetid:



Antatt normal levetid for soilsluk 30-50 år.



Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.



Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 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)

Innredningen fremstår som slitt og med behov for oppgradering.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er kun naturlig av trekk på badet.

Det er ingen tegn til tilluft til våtrommet.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Gulvmontert toalett, Vegghengt servant

Kommentar:

Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.
Mangelfull ventilasjon

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 kobberør 25-50 år.
- ❗ Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- ❗ Antatt normal levetid for galvanisert rør 20-40 år.
- ❗ Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år
- ❗ Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 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?

Nei

Kommentar:

Da våtrommet ikke har vært i bruk over lengre tid er det ikke utført fuktmåling/ hulltaking fra tilstøtende rom.

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**Kommentar:**

Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.
Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Våtrommet må oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav til et våtrom.

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

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder**Kommentar:**

Teglsteinspipe fra byggeåret.
Noe riss i pussen ble avdekket.

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:

Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Ja

Kommentar:

Det er bemerket skjevheter i alle etasjer grunnet alder.

Det er foretatt målinger i stue og kjøkken 1. etasje.

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.

Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode.

Det er målt planhetsavvik i stue/kjøkken på 20 mm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

STIKKILLÅSVEIEN 31 - 5025/132/0/218/0/0

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. loft.:

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

Nei

Kommentar:

Åpen utførelse uten sikkerhetslist under trinn.

Lukket utførelse med manglende håndløper på vegg og manglende rekkverk.

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 punkte uten at det er registrert noe avvik

Fungerer avtrekk over stekesone?

Nei

Kommentar:

Det er ingen avtrekk over stekesonen.

Generell beskrivelse av innredning

Heltre skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Ingen

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Levetid:

Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.



Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 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?

Ja

Kommentar:

Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Kommentar:

Vanntrykket er ikke testet da vannet er stengt av på boligen.

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner

Vedovn

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Nei

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk. Berederen er datert (2004) og rommer (200) liter.

Totalvurdering av VVS**Kommentar:**

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales at vanntilførsel og avløp testes når vannet er påskrudd.

Levetid:

⚠ 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 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

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i gang 2. etasje.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det elektriske anlegget er komplettert i forbindelse med et oppført tilbygg.

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Kommentar:

Det er ingen tegn til samsvarserklæringer. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Kommentar:

Det ble ikke registrert avvik på det elektriske anlegget, Det ble derimot registrert kondensering i rom under terreng. Denne kondenseringen påvirker også elektriske installasjoner i kjellerrom.

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?

Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

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.

19

Brannslukkere og røykvarslere

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

Er det brannslukkere i boligen?

Det er plassert en brannslukker i gangen

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 en røykvarsler i gangen i 1. etasje

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 24.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nylander & Partners AS avd. Røros	Oppdragsnr.	13260046
Adresse	Stikkillåsveien 31		
Postnr.	7375	Sted	RØROS
Selgers navn	Ingrid Busch		
Selgers navn	Isak Veierud Busch		

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?

26/8-2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

20118425 og 20118952

Våtrom

Initialer selger:

I B

I V

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

☒ Nei ☐ Ja

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:

Reparert kran på badetrom.

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar

Rørlegger Martin Bakke AS

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

Beskrivelse:

Sluk har vært tett, spylt gjennom og feil rettet. Arbeid utført av Ola Haugen.

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

Initialer selger:

I B

I V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Byttet ut blandeventil på varmtvannsbereider, og én rørstuss på anlegget for vannbåren varme.

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Rørlegger Martin Bakke AS

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:

Eiendommen har privat vannforsyning. Eiendommen har to septik-kummer, én tilknyttet "gammelhuset" og én tilknyttet hovedhuset.

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:

I "gammelhuset" er det noe naturlig skjevhet i gulvet i den eldste delen av bygget. Den eldste delen av bygget er en tømmerkasse med antatt byggeår sent 1700/ tidlig 1800.

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?

Initialer selger:

I B

I V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

- ☐ Nei
- ☐ Ja, kun av faglært
- ☐ Ja, både av faglært og ufaglært
- ☒ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Opprinnelig terrassedekke ved huset ble byttet ut i 2022. Deler av terrassen ble også "glasset inn". i 2024 ble det etablert markterrasse og pergola på uteområde.

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

- ☒ Nei
- ☐ Ja

Forklar:

Egeninnsats

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

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

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?

Initialer selger:

I B

I V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

- ☒ 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:

Glasset inn deler av terrasse i 2022. Etablert markterrasse og pergola i 2024.

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

I B

I V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 skjeggekke, 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 på hovedhus fra 2009, samt tilbygg 2022

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 endringer 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

Initialer selger:

I B

I V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Beskrivelse:

Tidligere eier av gården har tinglyst bruksrett på "gammelhuset".

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Deler av parkett på kjøkkenet har en skade som følge av lekkasje fra et integrert kjøleskap. Dette ble oppdaget da kjøleskapet sluttet å fungere og ble skiftet ut. Skaden er begrenset til parkett på området under kjøleskapet.

Initialer selger:

I B

I V

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

Dato

24.06.2026

Signert av

Ingrid Busch

Signert av

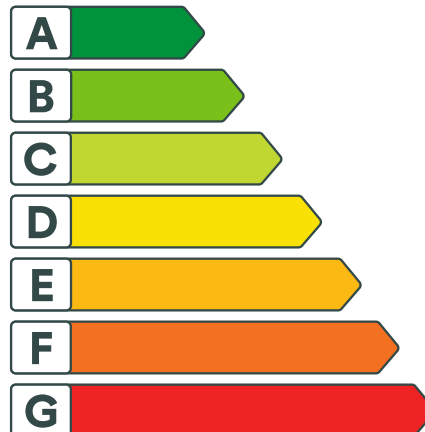
Isak Veierud Busch

Initialer selger:

I B

I V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):


Adresse
Stikkillåsveien 31, 7375 RØROS
Dato for energimerking
01.07.2026
Merkenummer
Energiattest-2026-318905
Bygningskategori
Småhus
Bygningsnummer
184200546
Gårdsnummer
132
Bruksnummer
218
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
2009
Bygningstype
Enebolig
Bruksareal
321,0 m²
Oppvarmet bruksareal
132,0 m²
Oppvarmet etasje
2
Bygningsmateriale
Tre
Oppvarming
Elektrisitet, Ved
Ventilasjon
Balansert ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima
Pr. KVM pr. år
152,05 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima
Pr. KVM pr. år
206,65 kWh/m²
Totalt levert pr. år
28 320 kWh



Stikkillsveien 31, 7375 RØROS



Detaljering

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



Stikkillsveien 31, 7375 RØROS



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 18: 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 på varmeanlegg

Tiltak 19: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 20: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.



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>

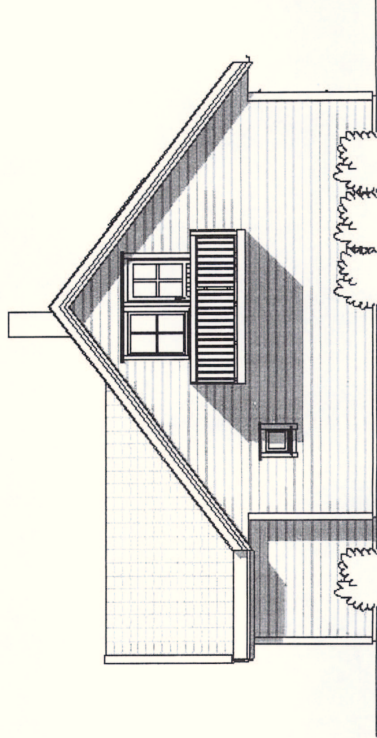
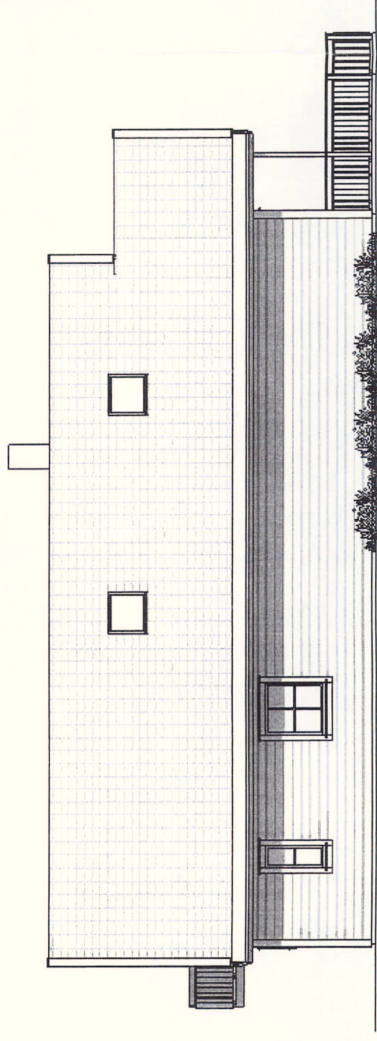
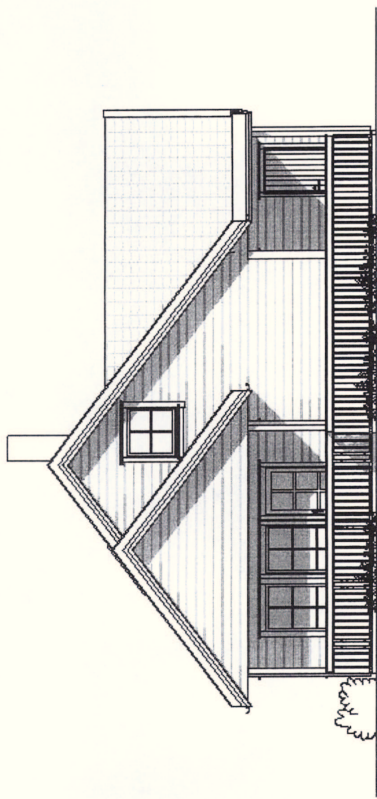
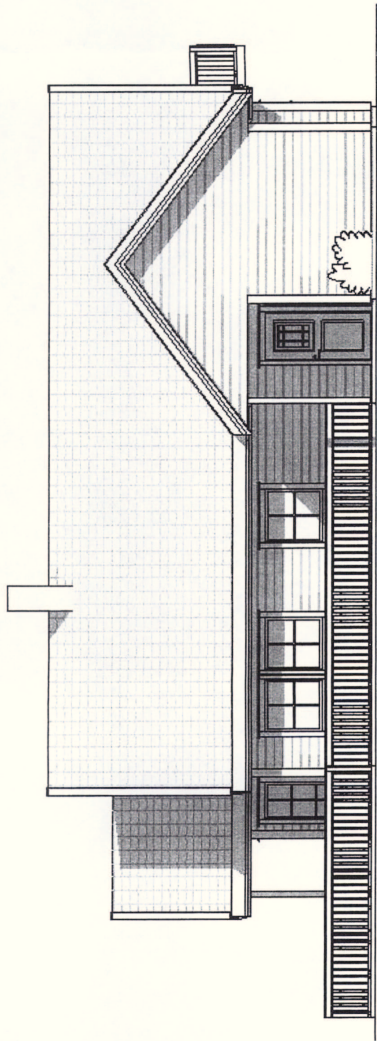


Spørsmål om energiattesten

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>

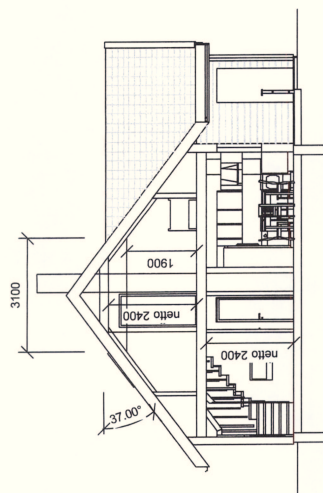


REV.	DATE	REVISION	SIGN.
	10.03.2008	Div. endringer	O.B.B.

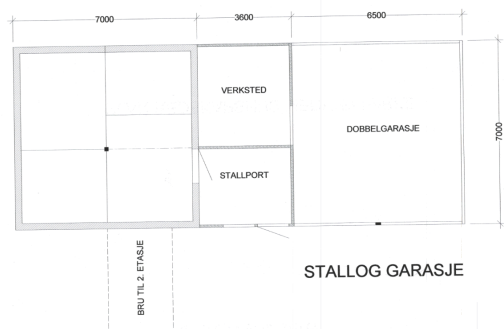
MESTERHUS
AJ Sandnes Bygg AS

TILTAKSHVER: Bjørg Prytz	Utbedret av:
BYGGEPASS	
G.Nr. / B.Nr.	
KOMMUNE Røros	

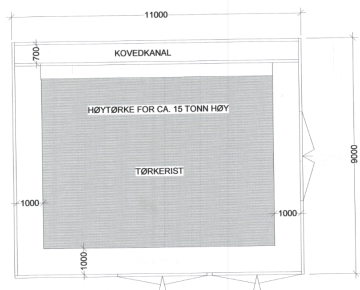
TEGN. INNHOLD	Fasader	TILTAKSART:	MAL: 1 : 100
PROSJEKT:	Mestehus Kvalheim, kundetilpasset		
TEGNER: Oddny B. Bjerkset	DATO: 01.02.2008	SIGN: Author	TEGNIN: A103



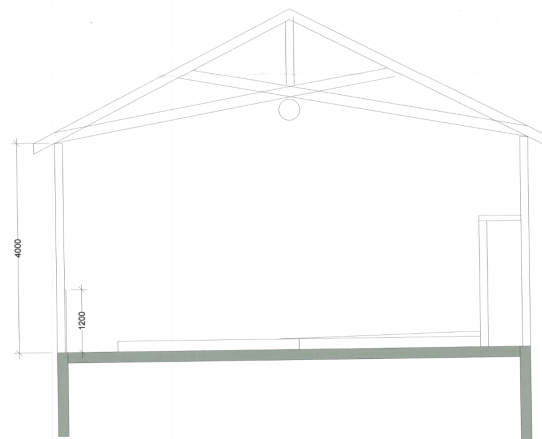
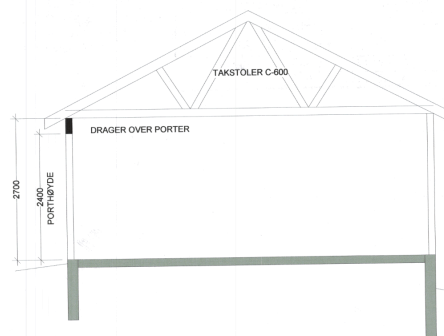
AREAL	BRA	BYA
Hovedplan	103,3 m ²	
Loftplan	54,1 m ²	
SUM	157,4 m ²	177,1 m ²
Ultv. bod	6,9 m ²	



STALLOG GARASJE



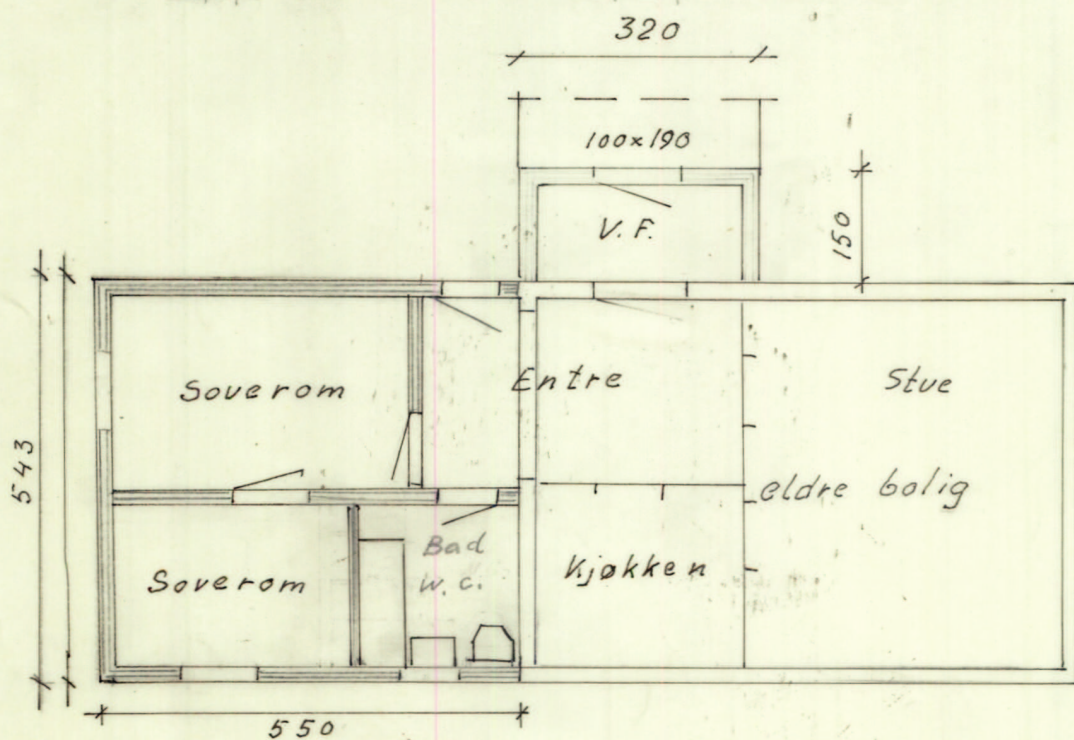
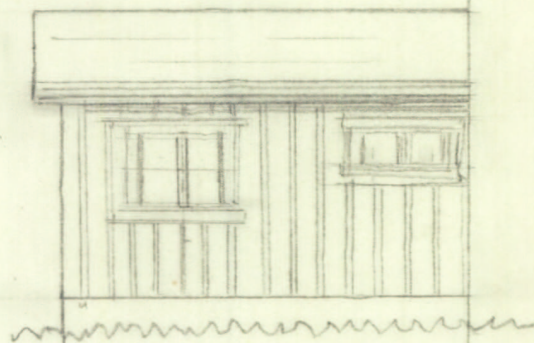
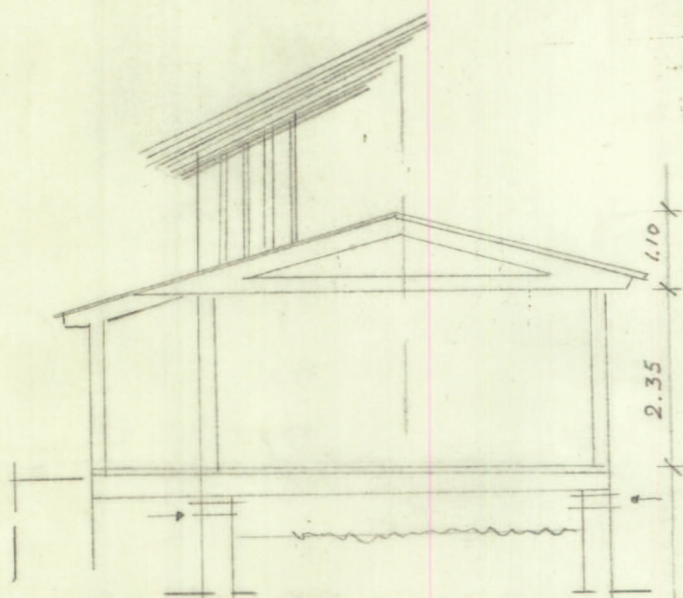
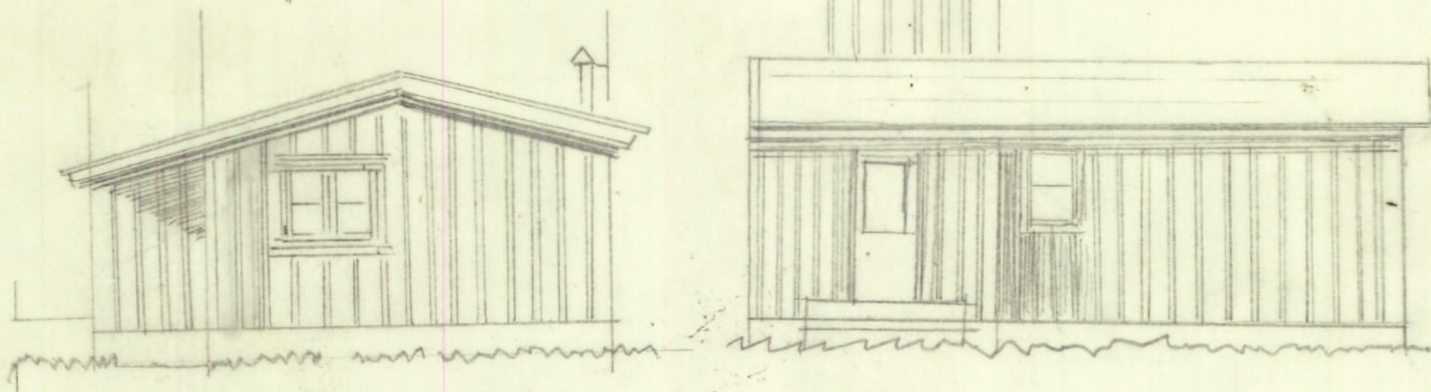
PLAN REDSKAPSHUS MEDHØYTØRKE



© Denne tegning er Fylkesmannen i Sør-Trøndelag sin eiendom og kan ikke brukes av andre uten avtale med Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Avdeling for Landbruk og Bygdeutvikling.

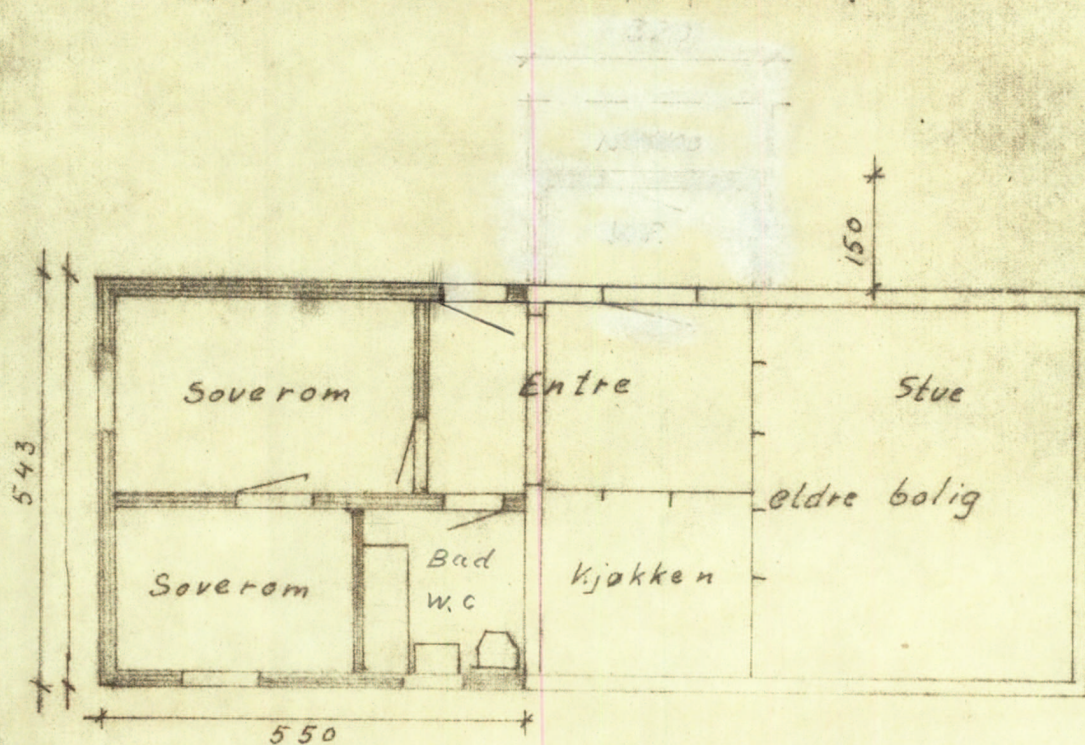
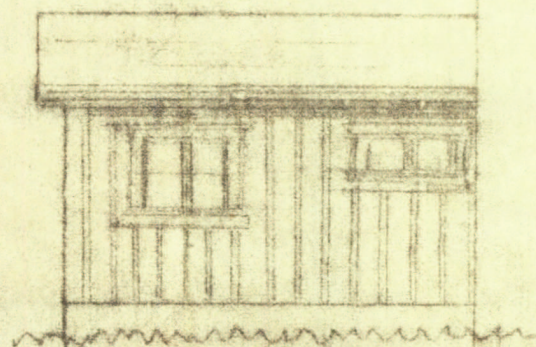
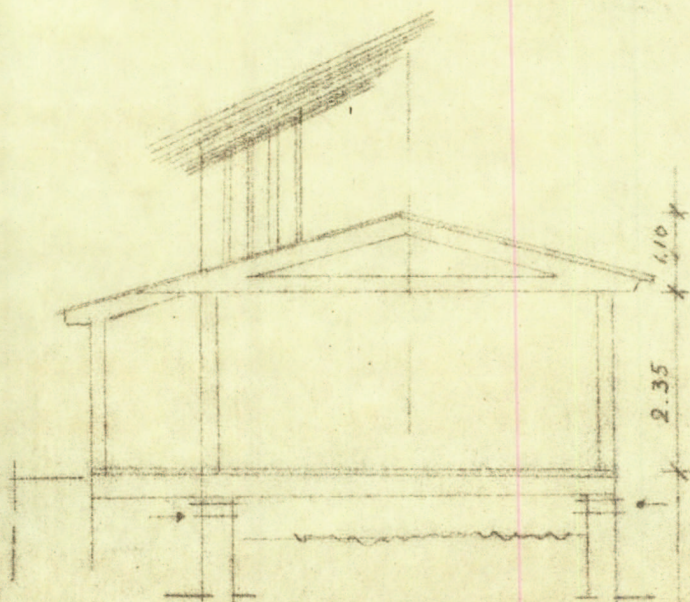
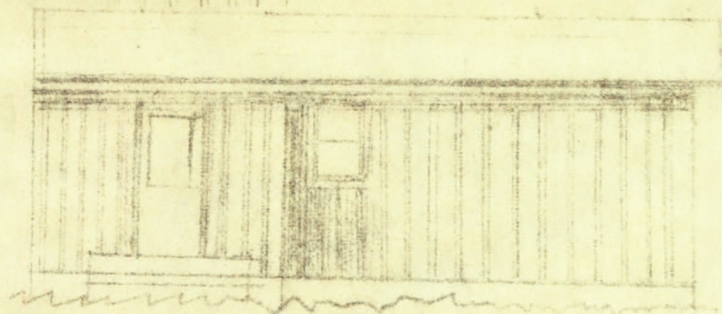
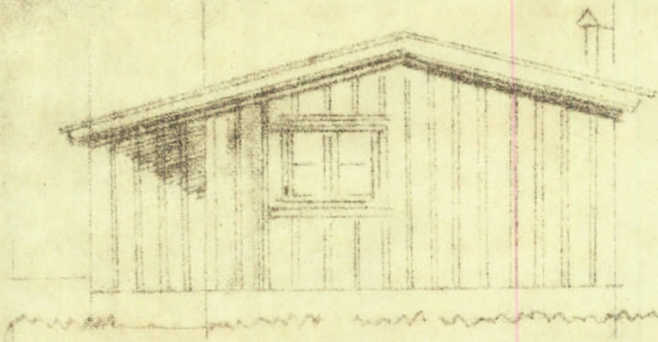
Jfr. Lov om opphavsrett av 12.05.61 § 2

NR. FORSLAG 2009	ESR SVERRE SOLVANG	ADR 7374 RØROS
PLAN. TROND LØKKEBERG	EEND. DJUPSIØLLA 132/218	ADM. RØROS
TEGN. 7/4-2008 T. Keldberg	OPFORAG OMBYGGING OG TILBYGG DRIFTSBYGNING	ANT. BLAD 1 BLAD NR. 1 SKALA 1:50
	Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Landbruk- og bygdeutvikling Statens Hus, 7468 TRONDHEIM. Telefon 73 19 90 00. Telefax 73 19 91 01	



Ny vegg

Tilbygg bolig	M 1:100
R. Vongraven	



RØROS BYGNINGSRÅD
J.nr. 465
Mottatt 10/2-81.
Sak nr. 282/H.

Tilbygg bolig	M 1:100
R. Vongraven	

	Røros kommune	Ferdigattest Etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr. 1			
Ansvarlig søker (navn og adresse) AJ Sandnes Bygg AS Postboks 265 7361 Røros		Tiltakshaver (navn og adresse) Björg P. og Sverre Solvang Djupsjølia 7374 Røros			
Ferdigattest er gitt for					
Eiendom/adresse Djupsjølia, 7374 Røros		Gnr. 132	Bnr. 218	Festenr.	Seksjonsnr.
Spesifikasjon					
Tiltakets/byggets art Nybygg bolig				Bygningsnr. 25774035	
Vedtak fattet av Teknisk sjef	Vedtak dato 18.06.2008		Saksnr. 08/803		
Dato sluttkontroll 10.07.2009	Kontrollansvarlig Vegard Sandnes				
Merknader	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 tillatsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).				
Underskrift					
Sted Røros		Dato 03.08.2009	Stempel/underskrift 		
Kopi sendt til					
Funksjon Grunn- og terrengarbeider	Navn Dalsbygda Graveservice ANS		Adresse Henningsmoen, 2550 Os i Ø		
Funksjon Rørleggerarbeider	Navn Røros VVS AS		Adresse Postboks 101 7361 Røros		

Herr Ragnar Vongraven,
Djupsjølia,
Røros.

Journalnr.

Dato, avsluttende synsforr.

Arbeidssted	"Djupsjølia", Gnr. 132/218.
Arbeidets art	Tilbygg.
Bygningens art	Boligbygg.
Byggherre	Ragnar Vongraven, Djupsjølia, Røros.
Byggemelder	Ragnar Vongraven, Djupsjølia, Røros.
Ansvarshavende	Ragnar Vongraven, Djupsjølia, Røros.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).

Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)—uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader: Tilbygget er oppført i samsvar med tegninger og planer som er godkjent av Røros bygningsråd.

Røros, den 14. oktober 1971.

Røros Bygningsråd

Magnus Lamm
Byggekontrollør

Aj Sandnes Bygg AS
Postboks 265

7361 RØROS

Røros, 29.11.2021

Referansenr.
21/1238-11

Løpenr.
14290/21

Arkivkode
GID 132/218

Saksbehandler
Åshild Flatla

Midlertidig brukstillatelse – Tilbygg i Stikkellsåsveien– gbnr. 132/218

Vi viser til din søknad som vi mottok den 29.11.2021. Røros kommune gir midlertidig brukstillatelse for tilbygg på gårdsnummer 132 og bruksnummer 218. Byggesøknaden for ble godkjent den 12.07.2021 som vedtak 221/21. Brukstillatelsen er behandlet som vedtaksnummer: 368/21.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder deler av tiltaket. Tiltaket omfatter soverom i 2. etasje.

Gjenstående arbeider

Du har opplyst i søknaden at følgende arbeider gjenstår:

- Innvendig panelkledning, himling og legging av gulv, listing i 1. etasje.

Du må sørge for at gjenstående arbeid er utført innen 31.01.2022

Prosjektet må ferdigstilles før vi kan gi ferdigattest

Dersom dere ikke har utført de gjenstående arbeidene, og sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, vil vi gi pålegg om at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10.

Faktura for midlertidig brukstillatelse

Vi sender faktura, basert på de gebyrene som gjelder for det året søknaden er levert komplett. Prisene finner du på våre nettsider: www.roros.kommune.no/priser-byggesak/

Du har rett til å klage

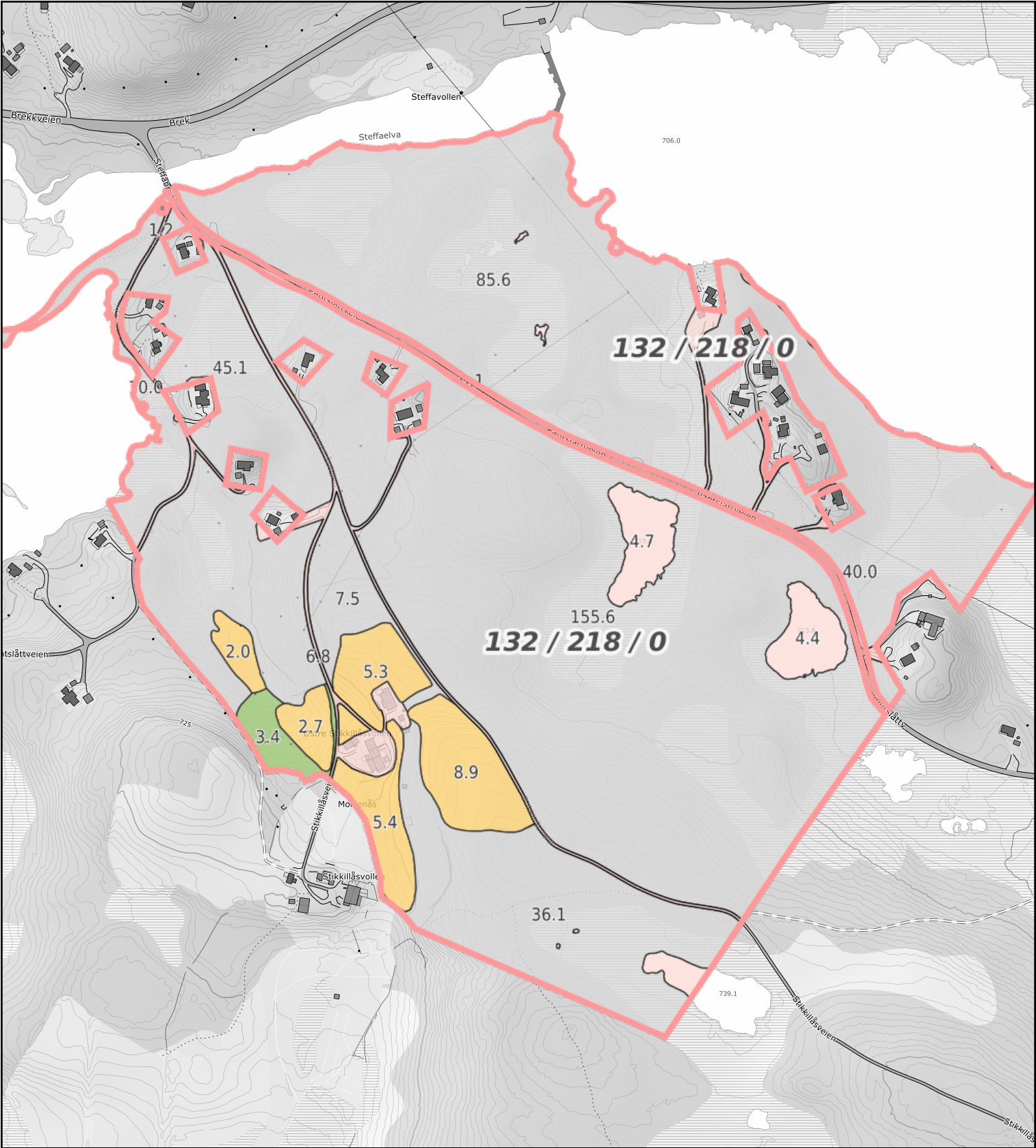
Fristen for å klage er tre uker. Informasjon om klage på vedtak i plan- og byggesaker finner du på våre nettsider: www.roros.kommune.no/klage-plan-og-byggesak/

Aktuelt lovverk

Plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4 og § 21-10

Vennlig hilsen
Røros kommune

Kopi: Isak Veierud Busch
Vedlegg: Informasjon om klage på vedtak



050100150m Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 06.07.2026 13:31 Eiendomsdata verifisert: 06.07.2026 13:26	Markslag (AR5) 7 klasser TEGNFORKLARING Fulldyrka jord 25.0 Overflatedyrka jord 0.0 Innmarksbeite 0.0 Produktiv skog * 3.4 Annet markslag 380.7 Bebygdt, samf., vann, bre 21.9 Ikke kartlagt 0.0 Sum 431.0 AREALTALL (DEKAR) 25.0 0.0 0.0 3.4 402.6 0.0 431.0	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen. Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt
GÅRDSKART 5025-132/218/0 Tilknyttede grunneiendommer: 132/218/0	* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.	

Stempelsummen kr. 30.-

DASBOK NR. 2809 1970. 18/9.
GAULDAL SORENSKRIVEREMBETESkjöte.

Undertegnede Ragnar Vongraven, født 11/8 1905, skjöter
og overdrar til Kåre Hegstad, født 11/6 1926, min eiendom

Kemseplassen, gnr. 132 bnr. 751

av skyld 1 öre i Röros.

Kjøpesummen kr. 3.000,- -tre tusen kroner - er avgjort.

Eiendommen overdras forövrig med de rettigheter og for-
pliktelser som jeg har eid den, og den har rett til vei over
gnr. 132 bnr. 218.

Röros den 28/7 1970

Ragnar Vongraven

Skjøtet vedtas av meg:

Inga Vongraven

Jeg bekrefter at Ragnar Vongraven og hustru Inga Vongraven
har underskrevet dette skjöte og at de og kjøperen er myndige.

Röros lensmannskontor 28/7 1970

Eyvind Rønne
Lensmannen i Röros

Ovennevnte eiendoms bruksnavn Kemseplassen begjæres med
dette endret til "Kiempeplassen", slik at den fulle betegnelse
blir "Kiempeplassen, gnr. 132 bnr. 751".

Röros den 27/7 1970

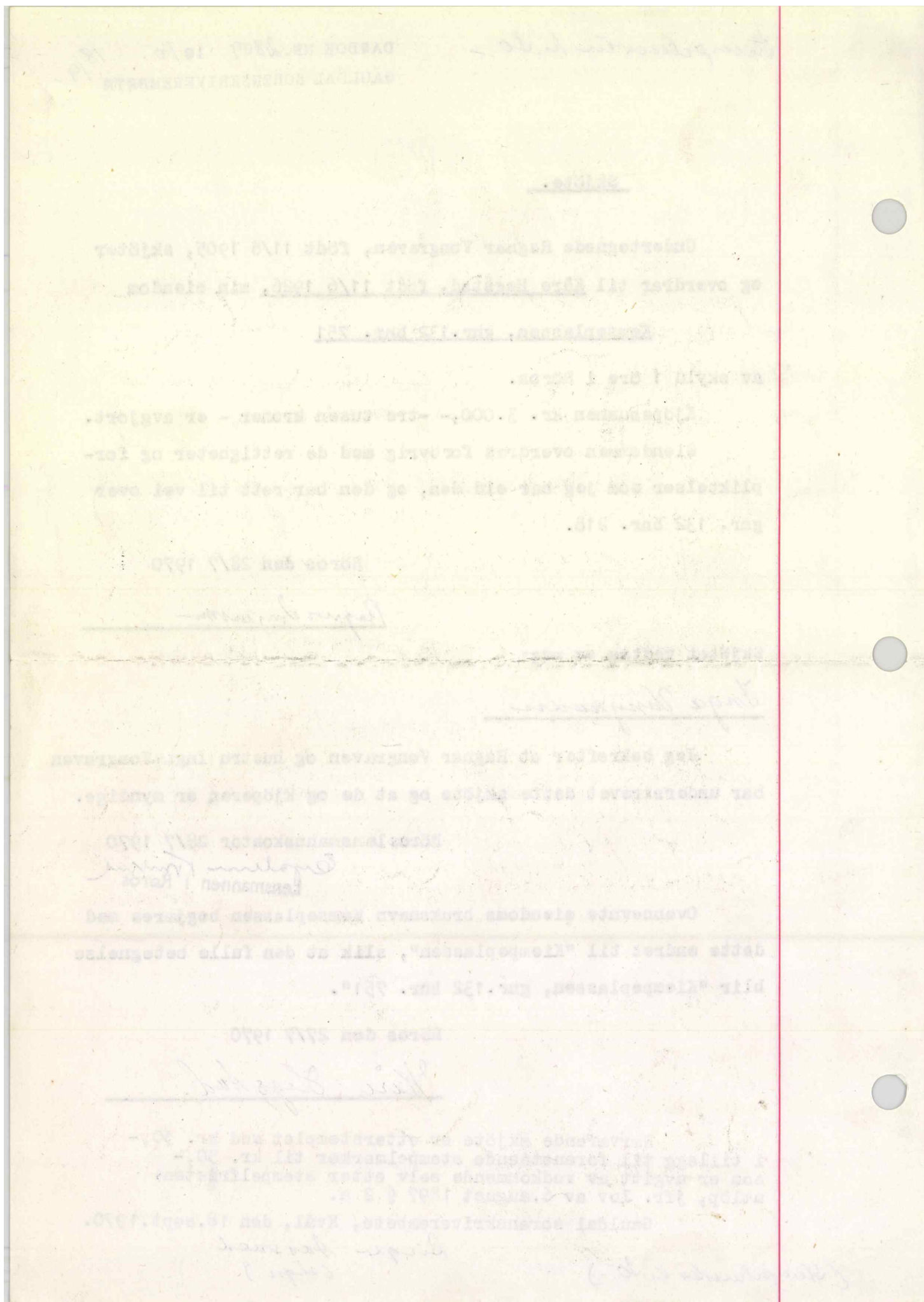
Kåre Hegstad

Nærværende skjöte er etterstemplet med kr. 30,-
i tillegg til foranstående stempelmerker til kr. 30,-
som er avgitt av vedkommende selv etter stempelfristens
utløp, jfr. lov av 6. august 1897 § 2. a.

Gauldal sorenskriverembete, Kvål, den 18. sept. 1970.

Birger Hassved
(sign.)

(Stempelsummen kr. 30.-)



*Skjøtebrev kr. 30*DAGBOK NR. 1627 1972 - 10/5
GAULDAL SORENSKRIVEREMBETES K J Ø T E.

Undertegnede Inga og Ragnar Vongraven født 13/5-09 og 11/8-05, bekrefter med dette at vi har solgt til Sidsel Mo, født 29. juni 1950, Arnebråtveien 44, Oslo 3, vår eiendom, hytte-tomt nr. 5, gnr. 132, bnr. 800, i Røros Kommune. Tomtens areal er ca. 1 dekar. Kjøpesummen utgjør kr. 3.000,-

- Kronertretusen 00/100 -

som er betalt.

Eiendommen er forøvrig overdratt på disse vilkår:

1. Det følger rett til anlegg av adkomstvei fra bygdeveien til tomten.
2. Tilførsel av vann og avløp for spillvann ordnes som godkjent av Røros helseråd i Helserådets brev av 10. juni 1971 til Røros bygningsråd. Brevet vedlegges skjøtet.
3. Tomten overdras fri for økonomiske heftelser.
4. Omkostningene ved overdragelsen, såsom stempelavgift, og tinglysingsgebyr betales av kjøper.

Røros, den 2. mai 1972.

Inga og Ragnar Vongraven

Vi bekrefter at Inga og Ragnar Vongraven har underskrevet dette skjøte i vårt nærvær, og at de er over 20 år.

Røros, den 2. mai 1972.

Johanne Harsjøen Ole M Harsjøen

Gjempshuset kr. 30. -

DAGBOK NR. 3175 1972. 4/9
GAULDAL SØRENSKRIVEREMBEET

Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Ragnar Vongraven

født 11/8 1905
(Datum og årstall)skjøter og overdrar herved til Arnold Godhavn f. 12/12 1937
Vikhammer, og Godtlib Johnsen, f. 8/11 1932,
adr. Esp. Heimdalfødt -
(Datum og årstall)

min/vår eiendom Sjøbua

g.nr. 132 br.nr. 795 av skyld mk. 1 öre Røros herred')

matr.nr. i)

for en kjøpesum stor kr. 3.000.- tretusen kroner

som er avgjort på omforenet måte.

Med tomten følger: Båttrett i Djupsjøen og vann og
veirett. Veien skal følge den anlagte traktorvei.Kjøperen skal dessuten ha rett til å anlegge parkerings-
plass ved den offentlige vei. Parkeringsplassen opp-
arbeides på hovedbrukets grunn.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse. I motsatt fall blir dobbel stempelavgift å betale.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Röros den 23/8 1972

Ragnar Vangraven
(Utstederens underskrift)

Utstederen har undertegnet i vårt/mitt nærvær og er over 20 år.

*Hans Schjølberg**Esther Schjølberg*

(Attesten undertegnes enten av to vitner eller av en norsk notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig eller autorisert eiendomsmegler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker i skjøtningen

Röros den 23/8 1972

Inga Vangraven
(Ektefellens underskrift)

Ektefellen har undertegnet i vårt/mitt nærvær og er over 20 år.

*Hans Schjølberg**Esther Schjølberg*

(Attesten undertegnes enten av to vitner eller av en norsk notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig eller autorisert eiendomsmegler.)

Kjøpesumme kr. 60.-

DAGBOK NR. 3339 1972. 20/9

S k j ö t e .

Undertegnede Ragnar Vongraven, f. 11/8 1905, skjöter og overdrar til Arnhold Godhavn, f. 12/12 1937, min eiendom Sjøhaugen, gm.132, bnr. 796 av skyld 1 öre i Röros.

Kjøpesummen, kr. 6.000.- sekstusen kroner, er betalt kontant.

Kjøperen skal ha rett til å bruke båt i Djupsjøen, og tomten skal ha vann og veirett. Veien skal følge den anlagte traktorvei. Kjøperen skal dessuten ha rett til å anlegge parkeringsplass på hovedbrukets grunn ved den offentlige vei.

Röros, 10/9 1972

Ragnar Vongraven

Det bekreftes at Ragnar Vongraven egenhendig og i vårt nærvar har underskrevet dette skjöte, og at kjøper og selger er over 20 år.

Röros, 10/9 1972.

Harry SchjälbergEsther Schjälberg

Jeg samtykker i overdragelsen.

Röros, 10/9 1972.

Inga Vongraven

Det bekreftes at Inga Vongraven har underskrevet dette skjöte i vårt nærvar og at hun er over 20 år.

Röros, 10/9 1972.

Harry SchjälbergEsther Schjälberg

[Faint, mirrored text from the reverse side of the page is visible through the paper. The text appears to be a Norwegian document, possibly a land register or survey record, mentioning dates like 1972 and 1973, and names like "Kjøper" (buyer) and "Søker" (applicant).]

*Skjøtebrevet k. 30*Bl. nr. 727 b
RICH. ANDVORD A/S
ETABL. 1865
OSLO

DAGBOK NR. 3024 1973

GAULDAL SORENSKRIVEREMBETE

9/8

Skjøte

Undertegnede RAGNAR VONGRAVEN

født

(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til ROLF SOLLIE SANDNESfødt 25/1 1928

(Datum og årstall)

min/vår eiendom "Rolfstuggu"g.nr. 132 br.nr. 797 av skyld mk. 6.01 i RØROS herred¹⁾matr.nr. til gate/vei i ¹⁾for en kjøpesum stor kr. 3.000,-, kronertretusen-----

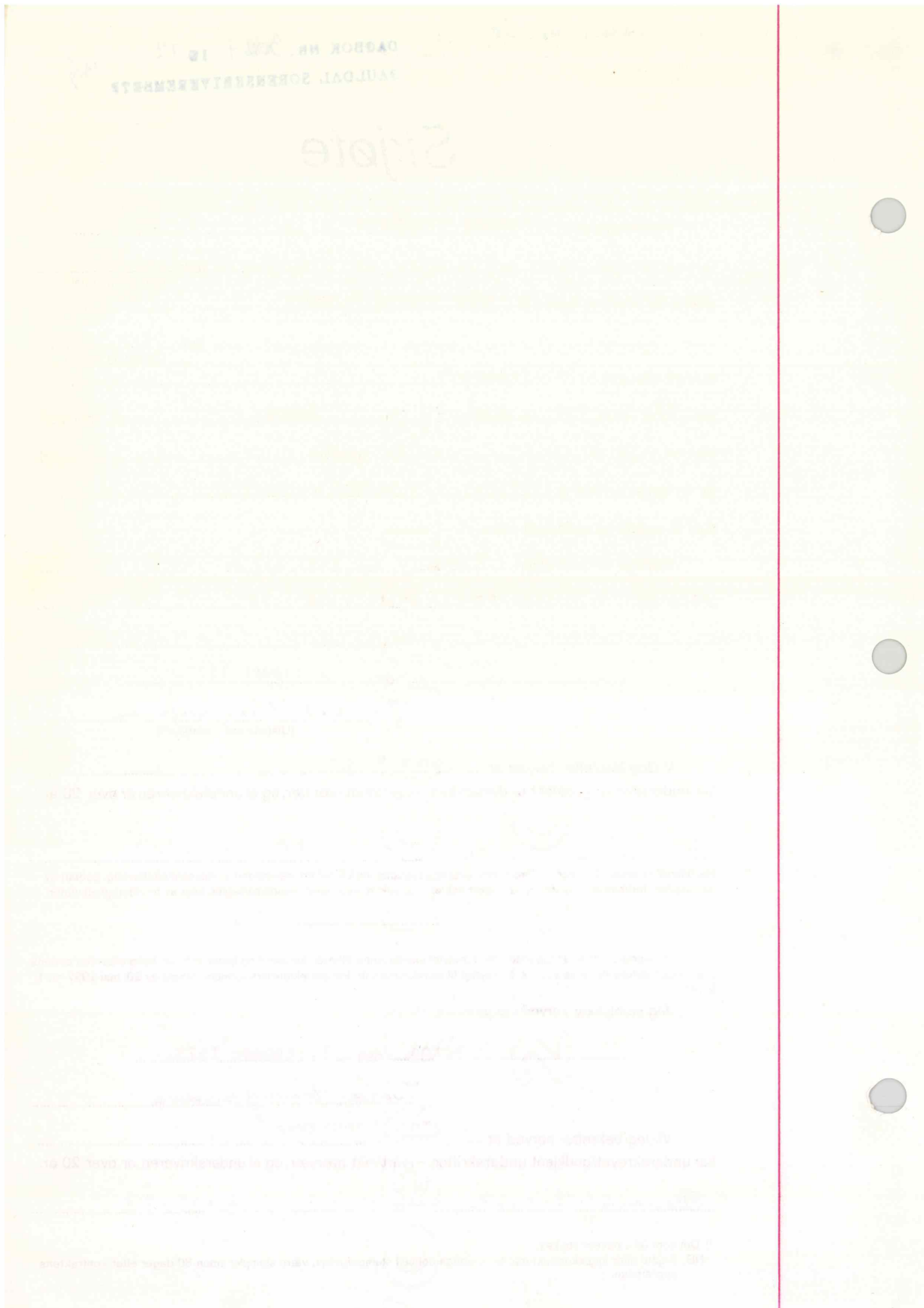
som er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser: Kjøperen har rett til adkomstvei overeiendommen "Stikkelåsvoll Østre", gnr. 132, bnr. 218, Røros.RØROSden 1. august 1973.*Ragnar Vongraven*
(Utstederens underskrift)Vi/Jeg bekrefter herved at Ragnar Vongraven
har underskrevet/godkjent underskriften – i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 20 år.*Horgvild Hekkas. John Krog-Bekken*
Må bekreftes enten av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig, godtatt av
namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig, autorisert eiendomsmegler, eller av to vitterlighetsvitner.(Til underskrift av annen ektefelle, forsåvidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til felles bolig eller den annens
eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1,
§ 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtingen.

Røros den 1. august 1973.*Inga Vongraven*
Inga VongravenVi/Jeg bekrefter herved at
har underskrevet/godkjent underskriften – i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 20 år.*Horgvild Hekkas. John Krog-Bekken*¹⁾ Det som ikke passer strykes.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må, for å unngå dobbelt stempelgebyr, være stemplet innen 30 dager etter kontraktens opprettelse.



DAGBOKFØRT

22 JUL 80 03916

AVTALE

SØRENSKRIVEREN I
GAULDAL

Mellom Inga Vongraven, eier av eiendommen Stikkelaasvold Østre g.nr. 132 br.nr. 218 Røros og Terje Lysholm eier av parsell under samme eiendom, er inngått følgende avtale

Terje Lysholm gies rett til å føre adkomstveg til sin hytte-eiendom over min eiendom. Vegen går fra tidligere gårdsveg ved Stikkilsvann til hytteparsellen.

Denne avtalen omfatter også rett til å ta forbruksvann fra opparbeidet brønn på eiendommen Stikkelaasvold Østre og at det taes hensyn til denne vannkildes beliggenhet med hensyn til forurensing ved eventuell fremtidig bebyggelse

Røros, 15.07. 1980

Inga Vongraven

Inga Vongraven

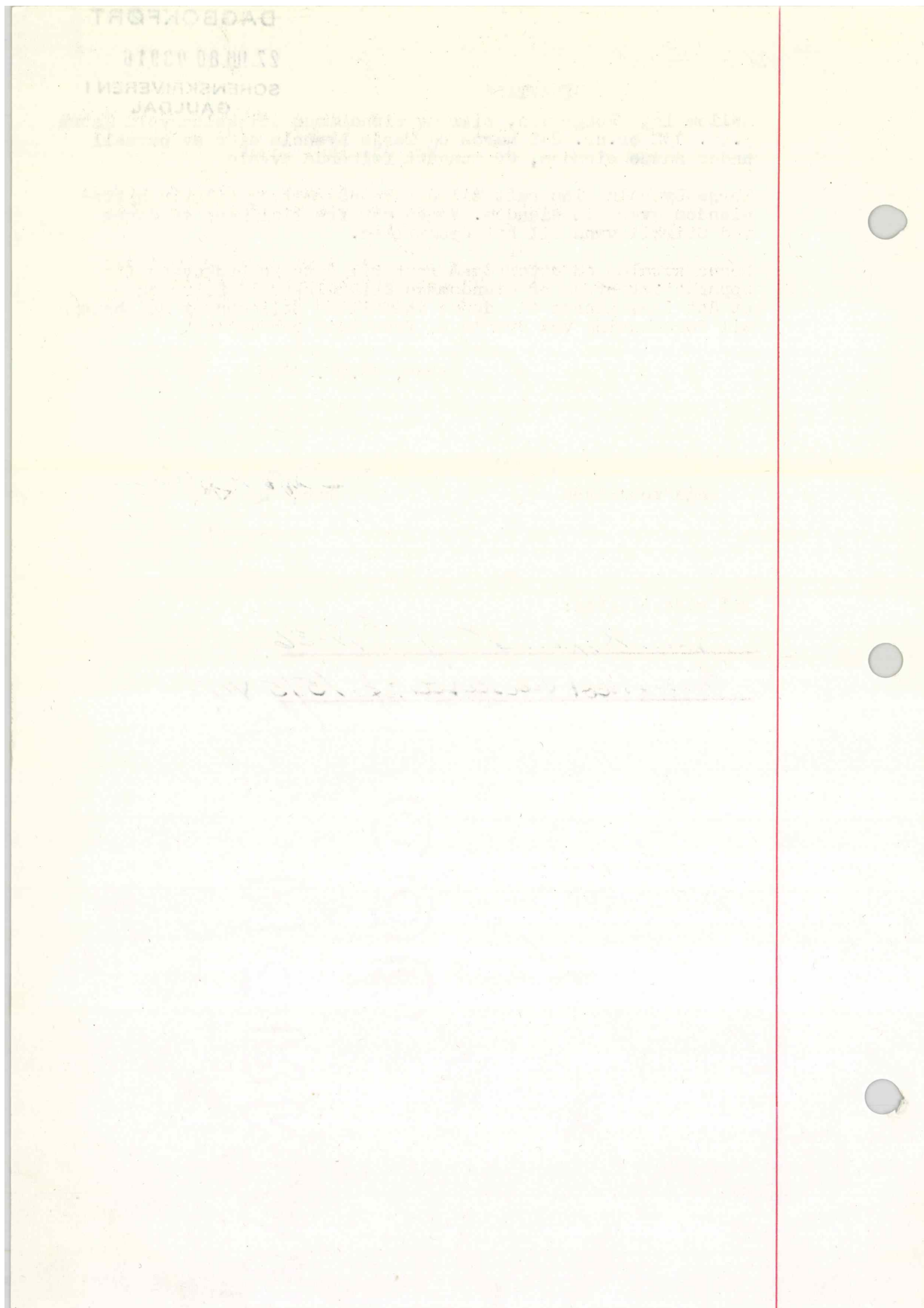
Terje Lysholm

Terje Lysholm

132/669

Til vitterlighet:

*Arvid Røed f. 22/1-36**Arvid Røed f. 15/5-44*



Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

Skjøte¹

DAGBOKFØRT

83 6351
08.NOV83 06351SØRENKRIVEREN I
GAULDAL

EIENDOMMEN(E)

Registernummer²

Kommune

Pellestuggu Gnr. 132, bnr. 981

Røros

OVERDRAS FRA

Navn

Fødselsnummer³

Dag - mnd. - år - personnr

Inga Vongraven

13 05 09

TIL

Navn

Fødselsnummer³
Dag - mnd. - år - personnr

Kari Wold

19 12 27

Kjell Wold

04 06 28

KJØPESUMMEN KR. 23.000 - tjuetretusen - er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:⁴Veg- og vassrett samt fremføring av elektrisk kraft når
det blir aktuelt.

Fortsatt

DAGBOKFØRT
 00 NOV 83 08:15
 SØR-ØSKRIVEN 1
 GAULDAL

Skjole

EIENDOMMEN

Registreringsnr.

Kommune

Kortnr.

Polisregisteret Gnr. 132, par. 981

OVERDRAG FRA

Navn

Inga Vangraven

Til

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

- ☐ Jeg er ugift.
- ☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Røros

Sted

2. august 1983

Dato

Inga Vangraven

Ustederens underskrift

Ektefellens underskrift⁵

Fødselsnr.⁶

Jeg/vi^x bekrefter⁷ at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt^x nærvær. Jeg/vi^x er myndig(e) og bosatt i Norge.

Harry Schjølberg (sign.)
 Vitneunderskrift

Esther Mondal Schjølberg (sign.)
 Vitneunderskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

Rett kopi bekreftes:

DAGBOKFØRT

21 AUG 84 03928

SØRENSKRIVEREN I
GAULDAL

ERKLÆRING

Hytta "Sjølia", g.nr. 132, b.nr. 798 i Røros kommune har veirett for bilkjøring over del av Stikkelåsvolden Østre, g.nr. 132, b.nr. 218, fra kommunal vei (fra riksvei 31 til Pantslåtten) til hytta "Sjølia".

Ved hytteveiens avkjørsel fra kommunal vei, har hytteeieren fått lov til å utvide avkjørselen slik at det er parkeringsplass for biler som har tilhørighet til hytta.

Hytteeieren har også tillatelse til å oppbevare båt ved Djupsjøen, på Stikkelåsvolden Østre g.nr. 132, b.nr. 218 grunn mellom hytteeiendommen og sjøen.

Hytteeieren har også tillatelse til å fjerne skog som hindrer utsikten mot Djupsjøen, og til å bruke trærne etter eget ønske.

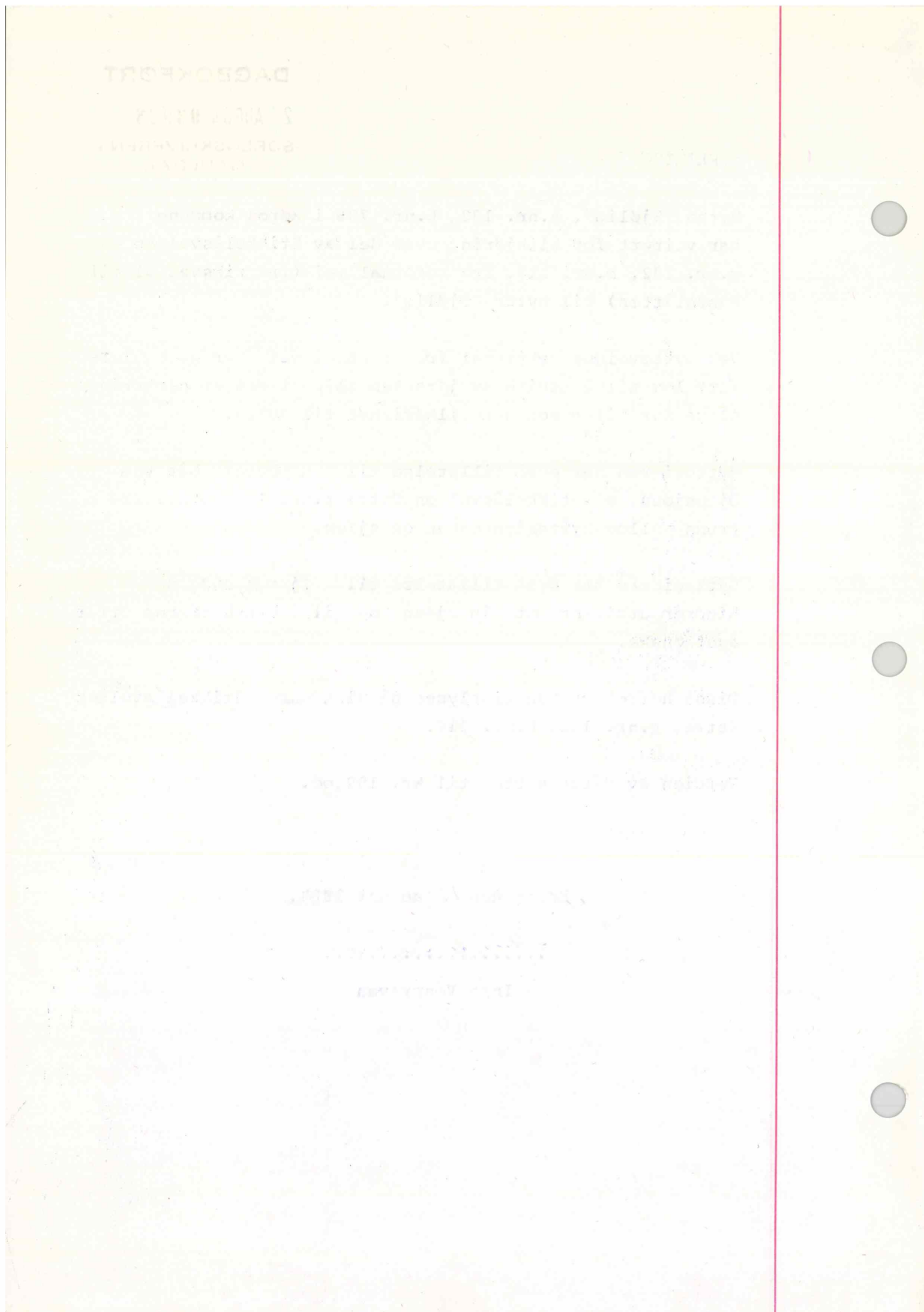
Disse heftelser kan tinglyses på eiendommen Stikkelåsvolden Østre, g.nr. 132, b.nr. 218.

Verdien av dette settes til kr. 100,00.

Røros den 19. august 1984.

Inga Vongraven

Inga Vongraven



Bl. nr. 727 b
RICH. ANDVORD A/S
ETABL. 1965
OSLO

Skjøte

DAGBOKFØRT

85 1920
22. APR 85 01920SORENSKRIVEREN I
GAULDAL

Undertegnede: Inga Vongraven

født: 13.05.09 Personnummer: [REDACTED]

skjøter og overdrar herved til

Gunvor Hybertsen

født: 08.06.20 Personnummer: 080620 [REDACTED]

min/vår eiendom:

g.nr. 132 b.nr.¹⁾ 982
matr. nr. til gate/vei¹⁾
i: Røros kommune.Kjøpesummen kr. 23.000 -tjuetretusen kroner-
er avgjort på omforenet måte.Særlige bestemmelser ²⁾

Kjøper har veirett fram til tomta, rett til parkering av bil ved
vei som fører fram til Inga Vongravens bolig og/eller ved veien
som fører til Pantslåttan og kan ha feste for båt i Sikkelsjøen
og/eller Djupsjøen.

Jeg er ugift ³⁾

Jeg er gift, men eiendommen tjener ikke til felles bolig for min ektefelle og meg. Det er heller
ikke til eiendommen knyttet erhvervsvirke for min ektefelle eller oss begge i fellesskap.

Røros den 29.03. 1985

Inga Vongraven

Utstederens underskrift.

personnr. 130509 [REDACTED]

Vi/jeg bekrefter at: Inga Vongraven
har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær og at
han/hun er over 18 år. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

Røros den 29.03 1985

Gerd Foldahl

Navn

Født: 17/12. 1937

Hjardarvollen 2, 7000 Tr.heim

Adresse

Nils Prestmo

Navn

Født: 6/2-1944

7320 Fannrem

Adresse

Som gift med skjøteutstederen samtykker jeg i skjøtningen.

personnr.

Vi/jeg bekrefter at:
har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær og at han/hun
er over 18 år. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

..... den 19.....

Navn

Navn

Født:

Født:

Adresse

Adresse

1. Fyll ut det som passer.
2. Det må fremgå hvor lenge en eventuell heftelse skal hvile på eiendommen. Klausul om forkjøpsrett må angi om forkjøpsretten skal falle bort hvis den ikke benyttes første gang det er anledning til det.
3. Stryk det som ikke passer. Ektefellens samtykke må innhentes selv om eiendommen er skjøteutstederens særeie såfremt den tjener til felles bolig eller erhvervsvirke er knyttet til den som anført, medmindre ektepakt bestemmer noe annet.

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

Skjøte¹

DAGBOKFØRT
12 JUN 85 02852
**SORENSKRIVEREN I
GAULDAL**
EIENDOMMEN(E)

Registernummer²

Kommune

G. nr. 132 Br. nr. 992

OVERDRAS FRA

Navn

Fødselsnummer³

Dag - mnd. - år - personnr

STIKKELÅSVOLLEN, ØSTRE G.NR. 132. B.NR. 218

EIER: INGA VONGRAVEN

13 05 09

DJUPSJØLIA, 7460 RØROS

TIL

Navn

Fødselsnummer³

Dag - mnd. - år - personnr

JOSTEIN ØKDAL, 7460 RØROS

25 03 42

KJØPESUMMEN KR. 5000,- FEMTUSEN, ----- er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om: ⁴

1. FRA RIKSVEI 30 SKAL HYTTA HA ADKOMST PÅ GÅRDSVEI SOM INGA VONGRAVEN BRUKER. VIDERE VEIRETT NED TIL HYTTETOMTA. VED AVKJØRSEL FRA EKSISTERENDE GÅRDSVEI SKAL DET VERE TILLATT Å PARKERE BILER PÅ OPPARBEIDET PARKERINGSPLASS.
2. VANN TIL HYTTA SKAL TAES FRA BRØNN PÅ INGA VONGRAVENS EIENDOM.
3. DET SKAL GIES FRI GRUNN FOR EVENTUELLE STOLPEFESTER I FORBINDELSE MED TILKNYTNING AV STRØM OG INNLEGGELSE AV TELEFON.
4. I KJØPESUMMEN INNGÅR OGSÅ RETTEN TIL Å SETTE OPP BÅTHUS VED STIKKELSJØEN, I BUKTA NEDENFOR HYTTA.

Fortsatt

DAGBOK FØRT
 12 JUN 85 0222
 SØREN SKRIVEREN I
 GAULDAL

Skjøte

EIENDOMMEN

Fødselsnummer

G. nr. 132 132 132 132

OVERDRAGS PRA

Navn

Dag

Måned

År

Tid

Sted

Fødselsnummer

G. nr.

Eier

Dokument

Fødselsnummer

G. nr.

Eier

Dokument

Fødselsnummer

G. nr.

Eier

Dokument

Fødselsnummer

G. nr.

Eier

Dokument

Fødselsnummer

G. nr.

Eier

Dokument

Fødselsnummer

G. nr.

Eier

Dokument

Fødselsnummer

G. nr.

Eier

Dokument

Fødselsnummer

G. nr.

Eier

Dokument

Fødselsnummer

G. nr.

Eier

Dokument

Fødselsnummer

G. nr.

Eier

Dokument

Fødselsnummer

G. nr.

Eier

Dokument

Fødselsnummer

G. nr.

Eier

Dokument

Fødselsnummer

G. nr.

Eier

Dokument

Fødselsnummer

G. nr.

Eier

Dokument

Fødselsnummer

G. nr.

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

- ☐ Jeg er ugift.
- ☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Røres

Sted

10.6.1985

Dato

Inga Vangraen

Utstederens underskrift

Ektefellens underskrift⁵

Fødselsnr.⁶

Jeg/vi^x bekrefter⁷ at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt^x nærvær. Jeg/vi^x er myndig(e) og bosatt i Norge.

Helge K. Kverneng

Vitneunderskrift

Johanne Sørjoten

Vitneunderskrift

Helge K. Kverneng

Gjentas med blokkbokstaver

Johanne Sørjoten

Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

Rett kopi bekreftes:

FOR TINGLYSING

Festekontrakt
for hyttetomter

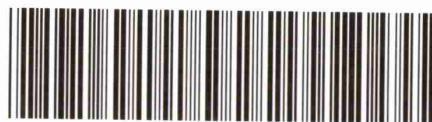
Returadresse:

Jostein Økdal
Ulvstuguveien 20,
7450 RØROS.

Opplysninger som skal tinglyses

1. Eiendommen(e)					
Kommunenr.	Kommunenavn	G.nr.	B.nr.	Festenr.	Underfestenr.
1640	RØROS	132	218	1	
Beskaffenhets:		Anvendelse av grunn:			
☒ 1 Ubebyggt ☐ 2 Bebyggt		☒ F Fritids-eiendom ☐ L Landbruk ☐ A Annet			

2. Bortfestes av		
Fødselsnr. (11 siffer)/Foretaksnr. (7 siffer)	Navn	Ideell andel
1, 3 0, 5 0, 9 [redacted]	Inga Vongraven	

Doknr: 1731 Tinglyst: 27.05.1993 Emb. 065
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Til		
Fødselsnr. (11 siffer)/Foretaksnr. (7 siffer)	Navn	Ideell andel
2, 5 0, 3 4, 2 [redacted]	Jostein Økdal	

4. Festeavgift pr. år
Kr Festeavgiften betales en gang for alle med kr.500.- (femhundre kroner)

5. Festetid
Antall år 99 Regnet fra (dato) 1 juni 93

6. Panterett for festeavgiften	
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil	års forfalt festeavgift
Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter	

7. Supplerende tekst
Kun opplysninger som skal tinglyses
Festeren skal ha adkomst via gangsti til båtplassen.

Følgende skal ikke tinglyses:
8. Tomtas beliggenhet

Festet gjelder

a) punktfeste

på eiendomg.nr., b.nr.

Koordinat avmerket på plankart

x = y =

Tomta gis nr. i hyttefelt.

b) Feste av avgrenset areal

på eiendomg.nr., b.nr.

Tomta er oppmålt jfr. vedlagte delingsforretning hvor tomtas grenser er angitt.

Sjøgrunn er ikke inkludert i tomta.

9. Bebyggelse

Fester gis rett til å sette opp et fritidshus som skal plasseres etter anvisning fra bygningsrådet. For øvrig vises til reguleringsbestemmelsene for området.

Enhver bygningsmessig endring, ytterligere bebyggelse eller utvidelser krever bortfesteres samtykke. Fremleie er ikke tillatt uten bortfesteres samtykke.

10. Oppsigelse

Festetiden er 80 år, jfr. pkt.5

Deretter kan festet sies opp med 2 års gjensidig oppsigelse.

11. Innløsning

Festeren kan kreve innløsning av tomta på de vilkår som tomtefesteloven til enhver tid gir adgang til (for tiden når det er gått 50 år av festetiden, med minst 1 års varslingstid).

Innløsningsretten gjelder likevel ikke dersom festetomta ligger til et familie- eller kombinasjonsbruk hvor festeinntektene utgjør en nødvendig del av inntektsgrunnlaget.

12. Festeavgiftens betaling og regulering

Festeavgiften betales forskuddsvis innenhvert år. Avgiften reguleres automatisk så ofte som tomtefesteloven tillater — for tiden hvert 10. år fra kontraktsinngåelse.

Ved kontraktsinngåelsen velges reguleringsmåte:

enten

a)

Festeavgiften kr..... er en avkastning av tomteverdi kr.....pr. i dag

beregnet etter.....%.

Tomteverdien skal justeres i samsvar med prisen på lignende tomter i distriktet på regulerings-tidspunktet.

Festeavgiften skal gi en rimelig avkastning av den til enhver tid gjeldende tomteverdi.

eller

b)

Festeavgiften skal reguleres i samsvar med endringer i konsumprisindeksen og beregnes ved å benytte indekstallet for juni året før ny avgift trer i kraft, og indekstallet for juni før avgiften sist ble regulert eller fastsatt.

Dersom konsumprisindeksen ikke blir opprettholdt i hele festetiden, anvendes den indeks som avløser konsumprisindeksen.

Skulle eieren ønske å la det gå mer enn 10 år mellom reguleringene for å få samtidig regulerings-tid for alle festekontrakter på sin grunn, skal ikke festeren kunne motsette seg dette.

13. Grunnlagsinvesteringer og avgifter

Ved kontraktens underskrift betales andel av fellesinvesteringene:

Anlegg for vannforsyning	kr
Anlegg for avløp og renovasjon	kr
Anlegg av veg og parkering	kr
Plankostnader	kr
.....	kr
.....	kr
Andel grunnlagsinvesteringer	kr

Festeren forplikter seg til å betale avgift til eieren eller kommunen for utført renovasjon, vann og kloakktjenester.

I tillegg til dette kommer eventuelt utgifter til vedlikehold av veg og snøbrøyting. Avgiften er gjenstand for regulering hvert år.

Første år er ovennevnte avgifter:

Renovasjon	kr
Vann/kloakk	kr
Veg m/u snøbrøyting	kr
Sum	kr

Dersom det kommer offentlig pålegg om å bygge anlegg i forbindelse med vann, avløp, renovasjon o.a. forplikter fester seg til å dekke sin del av disse kostnadene.

14. Veg, adkomst, parkering etc.

For å komme til sin hytte, gis festeren rett til å benytte eksisterende veger på bortfesterens eiendom. Der det ikke er veg og adkomstveg blir anlagt, plikter festeren å være med og dekke opparbeidelseskostnadene. Festeren må også være med og dekke vedlikeholdskostnader for veg som han bruker.

Parkering foregår etter avtale med bortfester.

15. Hogst, terrengbehandling, jakt, fiske, beite m.v.

a) Punktfeste

Festeren har ikke rett til å hogge trær, opparbeide veg, anlegg, el. ledning eller telefonledning, foreta utgraving eller oppdemming i anledning vannforsyning uten tillatelse fra bortfester. Bortfester kan drive hogst i området, men plikter da å ta hensyn til hytter, bl.a. slik at området ikke blir snauhogd. Fester kan i rimelig grad kreve å få fjerne trær som hindrer utsikt.

b) Feste av et avgrenset areal

Festeren har råderett over tomta, dog slik at større inngrep på tomta ikke kan foretas uten samtykke fra bortfester. Trær på tomta kan bare fjernes med samtykke fra bortfester.

Festeretten gir ingen rett til jakt, fangst eller fiske på bortfesterens eiendom.

Festeren må finne seg i at det beites på området. Det er ikke tillatt å drive forretningsmessig virksomhet på tomta/hytta.

16. Framtidig utvikling

Bebyggelse i reguleringsområdet utover det som er angitt i reguleringsplan datert, er ikke tillatt med mindre reguleringsplanene blir endret. Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot framføring av kabler for elektrisitet eller fjernsyn, og festeren forplikter seg til fritt å la eventuelle luftkabler, ledninger eller jordkabler for slike anlegg passere over sin tomt, såfremt han ikke selv bekoster meromkostningene med å overføre luftkablene/luftledningene til jordkabler over sin tomt.

17. Byggeplikt

Kontrakten opphører hvis tomta ikke er bebygd innen år fra kontrakten er inngått.

18. Overføring av festerett

Overføring av festeretten kan bare skje sammen med bebyggelsen og med samtykke av bortfester.

Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Forkjøpsrett kan gjøres gjeldende etter tomtefestelovens bestemmelser, jfr. § 16 a.

19. Opphør

Dersom festetiden løper ut uten at ny avtale er inngått, kan bortfester kreve bebyggelsen fjernet på festerens bekostning, jfr. for øvrig tomtefestelovens §§ 19-21.

20. Mislighold — heftelser

Ved vesentlig mislighold av kontrakten kan kontraktsforholdet heves.

Bortfester har adgang til å beregne morarente etter L. 17. des. nr. 100 1976 § 3 fra krav om innbetaling er sendt og til betaling skjer. Rentefoten er for tiden 18%.

Bortfester plikter å sørge for pantefrafall på den tomt som denne festeavtalen gjelder. Tomta skal være heftelsesfri med unntak av ovenfor nevnte panterett.

21. Tinglysning

Alle omkostninger ved tinglysning og lovbestemte gebyrer ved opprettelse og overføring av denne kontrakt bæres av fester.

22. Kontraktsforutsetning

Denne kontrakt er betinget av at evt. nødvendig delingstillatelse og konsesjon blir gitt.

23. Tvist

Tvist om forståelsen av denne kontrakt avgjøres ved voldgift. Sorenskriveren i

..... oppnevner 3 voldgiftsmenn og utpeker formann.

24. Andre bestemmelser

.....

Denne kontrakt er utstedt i 2 — to — eksemplarer hvorav bortfester og fester har ett hver.

25. Underskrifter

..... *Loros*, den *18 mai* 19*93*

.....
Ling a Vengraun
 Bortfester

.....
fosteren Økda
 Fester

Undertegnede attesterer at denne kontrakt er underskrevet av bortfester og fester og at begge er over 18 år.

1. *Slig Bukkroll* personnr. *120261*
 2. *Ole Krogh* personnr. *180346*

FOR TINGLYSING

Festekontrakt
for hyttetomter

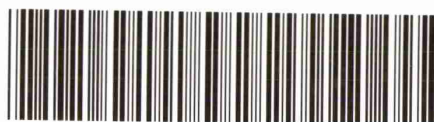
Returadresse:

Jostein Økdal
Ulvstugguveien 20,
7460 RØROS.

Opplysninger som skal tinglyses

1. Eiendommen(e)		G.nr.	B.nr.	Festenr.	Underfestenr.
Kommunenr.	Kommunenavn				
1640	RØROS	132	218	2	
Beskaffenhets:		Anvendelse av grunn:			
☒ 1 Ubebygd ☐ 2 Bebygd		☒ F Fritids-eiendom ☐ L Landbruk ☐ A Annet			

2. Bortfestes av		Navn	Ideell andel
Fødselsnr. (11 siffer)/Foretaksnr. (7 siffer)		Inga Vongraven	
1 3 0 5 0 9			

Doknr: 1732 Tinglyst: 27.05.1993 Emb. 065
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Til		Navn	Ideell andel
Fødselsnr. (11 siffer)/Foretaksnr. (7 siffer)		Jostein Økdal.	
2 5 0 3 4 2			

4. Festeavgift pr. år
Kr Festeavgiften betales en gang for alle med kr.500.- (femhundre kroner)

5. Festetid	
Antall år	Regnet fra (dato)
99	1 juni 93

6. Panterett for festeavgiften	
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil	års forfalt festeavgift
Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter	

7. Supplerende tekst
Kun opplysninger som skal tinglyses
Festeren skal ha adkomst på eksisterende vei, og gangsti fra hytte til båtlassen

Følgende skal ikke tinglyses:

8. Tomtas beliggenhet

Festet gjelder

a) punktfeste

på eiendomg.nr., b.nr.

Koordinat avmerket på plankart

X = _____ **y =** _____

Tomta gis nr. i hyttfelt.

b) Feste av avgrenset areal

på eiendom g.nr., b.nr.

Tomta er oppmålt ifr. vedlagte delingsforretning hvor tomtas grenser er angitt.

Sjøgrunn er ikke inkludert i tomta.

9. Bebyggelse

Fester gis rett til å sette opp et fritidshus som skal plasseres etter anvisning fra bygningsrådet. For øvrig vises til reguleringsbestemmelsene for området.

Enhver bygningsmessig endring, ytterligere bebyggelse eller utvidelser krever bortfesteres samtykke. Fremleie er ikke tillatt uten bortfesteres samtykke.

10. Oppsigelse

10. Oppsigelse
Festetiden er 80 år, jfr. pkt.5

Deretter kan festet sies opp med 2 års gjensidig oppsigelse.

11. Innløsning

Festeren kan kreve innløsning av tomta på de vilkår som tomtefesteloven til enhver tid gir adgang til (for tiden når det er gått 50 år av festetiden, med minst 1 års varslingstid).

Innløsningsretten gjelder likevel ikke dersom festetomta ligger til et familie- eller kombinasjonsbruk hvor festeinntektene utgjør en nødvendig del av inntektsgrunnlaget.

12. Festeavgiftens betaling og regulering

Festeavgiften betales forskuddsvis innenhvert år. Avgiften reguleres automatisk så ofte som tomtefesteloven tillater — for tiden hvert 10. år fra kontraktsinngåelse.

Ved kontraktsinngåelsen velges reguleringsmåte:

enten

a)

Festeavgiften kr..... er en avkastning av tomteverdi kr.....pr. i dag

beregnet etter.....%.

Tomteverdien skal justeres i samsvar med prisen på lignende tomter i distriktet på regulerings-
tidspunktet.

Festeavgiften skal gi en rimelig avkastning av den til enhver tid gjeldende tomteverdi.

eller

b)

Festeavgiften skal reguleres i samsvar med ændringer i konsumprisindeksen og beregnes ved å benytte indekstallet for juni året før ny afgift træder i kraft, og indekstallet for juni før afgiften sist ble regulert eller fastsatt.

Dersom konsumprisindeksen ikke blir opprettholdt i hele festetiden, anvendes den indeks som avløser konsumprisindeksen.

Skulle eieren ønske å la det gå mer enn 10 år mellom reguleringene for å få samtidig regulerings-
tid for alle festekontrakter på sin grunn, skal ikke festeren kunne motsette seg dette.

13. Grunnlagsinvesteringer og avgifter

Ved kontraktens underskrift betales andel av fellesinvesteringene:

Anlegg for vannforsyning	kr	
Anlegg for avløp og renovasjon	kr	
Anlegg av veg og parkering	kr	
Plankostnader		
.....	kr	
.....	kr	
Andel grunnlagsinvesteringer	kr	

Festeren forplikter seg til å betale avgift til eieren eller kommunen for utført renovasjon, vann og kloakktjenester.

I tillegg til dette kommer eventuelt utgifter til vedlikehold av veg og snøbrøyting. Avgiften er gjenstand for regulering hvert år.

Første år er ovennevnte avgifter:

Renovasjon	kr	
Vann/kloakk	kr	
Veg m/u snøbrøyting	kr	
Sum	kr	

Dersom det kommer offentlig pålegg om å bygge anlegg i forbindelse med vann, avløp, renovasjon o.a. forplikter fester seg til å dekke sin del av disse kostnadene.

14. Veg, adkomst, parkering etc.

For å komme til sin hytte, gis festeren rett til å benytte eksisterende veger på bortfesterens eiendom. Der det ikke er veg og adkomstveg blir anlagt, plikter festeren å være med og dekke opparbeidelseskostnadene. Festeren må også være med og dekke vedlikeholdskostnader for veg som han bruker.

Parkering foregår etter avtale med bortfester.

15. Hogst, terrengbehandling, jakt, fiske, beite m.v.

a) Punktfeste

Festeren har ikke rett til å hogge trær, opparbeide veg, anlegg, el. ledning eller telefonledning, foreta utgraving eller oppdemming i anledning vannforsyning uten tillatelse fra bortfester. Bortfester kan drive hogst i området, men plikter da å ta hensyn til hytter, bl.a. slik at området ikke blir snauhogd. Fester kan i rimelig grad kreve å få fjerne trær som hindrer utsikt.

b) Feste av et avgrenset areal

Festeren har råderett over tomta, dog slik at større inngrep på tomta ikke kan foretas uten samtykke fra bortfester. Trær på tomta kan bare fjernes med samtykke fra bortfester.

Festeretten gir ingen rett til jakt, fangst eller fiske på bortfesterens eiendom.

Festeren må finne seg i at det beites på området. Det er ikke tillatt å drive forretningsmessig virksomhet på tomta/hytta.

16. Framtidig utvikling

Bebyggelse i reguleringsområdet utover det som er angitt i reguleringsplan datert, er ikke tillatt med mindre reguleringsplanene blir endret. Festeren kan ikke gjøre innsigelse mot framføring av kabler for elektrisitet eller fjernsyn, og festeren forplikter seg til fritt å la eventuelle luftkabler, ledninger eller jordkabler for slike anlegg passere over sin tomt, såfremt han ikke selv bekoster meromkostningene med å overføre luftkablene/luftledningene til jordkabler over sin tomt.

17. Byggeplikt

Kontrakten opphører hvis tomta ikke er bebygd innen år fra kontrakten er inngått.

18. Overføring av festerett

Overføring av festeretten kan bare skje sammen med bebyggelsen og med samtykke av bortfester.

Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Forkjøpsrett kan gjøres gjeldende etter tomtfestelovens bestemmelser, jfr. § 16 a.

19. Opphør

Dersom festetiden løper ut uten at ny avtale er inngått, kan bortfester kreve bebyggelsen fjernet på festerens bekostning, jfr. for øvrig tomtfestelovens §§ 19-21.

20. Mislighold — heftelser

Ved vesentlig mislighold av kontrakten kan kontraktsforholdet heves.

Bortfester har adgang til å beregne morarente etter L. 17. des. nr. 100 1976 § 3 fra krav om innbetaling er sendt og til betaling skjer. Rentefoten er for tiden 18%.

Bortfester plikter å sørge for pantefrafall på den tomt som denne festeavtalen gjelder. Tomta skal være heftelsesfri med unntak av ovenfor nevnte panterett.

21. Tinglysning

Alle omkostninger ved tinglysning og lovbestemte gebyrer ved opprettelse og overføring av denne kontrakt bæres av fester.

22. Kontraktsforutsetning

Denne kontrakt er betinget av at evt. nødvendig delingstillatelse og konsesjon blir gitt.

23. Tvist

Tvist om forståelsen av denne kontrakt avgjøres ved voldgift. Sorenskriveren i

..... oppnevner 3 voldgiftsmenn og utpeker formann.

24. Andre bestemmelser

.....
.....
.....
.....
.....

Denne kontrakt er utstedt i 2 — to — eksemplarer hvorav bortfester og fester har ett hver.

25. Underskrifter

..... *Boros*, den *18 mai*, 19*93*

Inge Vangraun
Bortfester

Fosteren Økda
Fester

Undertegnede attesterer at denne kontrakt er underskrevet av bortfester og fester og at begge er over 18 år.

1. *Slig Bukvoll* personnr. *120261*

2. *Ole Krogh* personnr. *180346*

Konesjon
 sett.
 m.

Rett kopi bekreftes


 Returneres til:
 Advokat Stein A. Storeng
 Postboks 96
 7361 Røros

Hjemmelserklæring i forbindelse med arv/skifte/uskifte

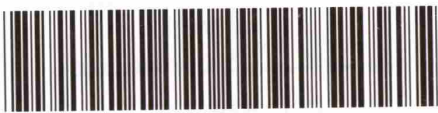
1. Eiendommen(e) ¹⁾							
Kommunenr. 1640	Kommunenavn Røros	Gnr. 132	Bnr. 218	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel	
Omsetningen gjelder bygg på festet grunn				☐ Ja	☒ Nei		
Beskaffenhets:							
☒ 1 Bebyggt ☐ 2 Ubebyggt							
Anvendelse av grunn:							Verdi ²⁾
☐ B Bolig-eiendom	☐ F Fritids-eiendom	☐ V Forretning/kontor	☐ I Industri	☒ L Landbruk	☐ A Annet	550.000,-	
Type bolig:							
☐ FB Frittligg.-enebolig	☐ TB Tomanns-bolig	☐ RK Rekkehus/kjede	☐ BL Blokk-leilighet	☒ AN Annet			
2. Avdøde							
Fødselsnr. (11 siffer)		Navn					
13050946414		Vongraven, Inga K					
3. Hjemmel ³⁾							
Hjemmelen til ovennevnte eiendom(mer) begjæres overført til nedenstående personer i henhold til: (sett X)							
☐ 6 Skifteattest ☒ 6 Skifteattest og testament ☐ 6 Uskifteattest							
4. Ny(e) hjemmelshaver(e)							
Fødselsnr. (11 siffer)		Navn			Ev. slektskapsforhold til avdøde		Andel ⁴⁾
191256		Prytz, Bjørg Irene			Testamentarving		1/1
				 Doknr: 891376 Tinglyst: 03.11.2008 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM			
5. Underskrift							
Undertegnede (gjeldsovertagende arvinger legitimert iht. skifteattesten ⁵⁾ , advokat, statsautorisert eiendomsmegler eller annen med fullmakt fra de gjeldsovertagende arvinger) bekrefter at ovenstående opplysninger er riktige og er kjent med straffeansvaret ved avgivelse av uriktige opplysninger til offentlig myndighet.							
Sted Røros	Underskrift			Underskrift			
Dato 31.10.08	Underskrift			Underskrift			
Sted	Underskrift			Underskrift			
Dato	Underskrift			Underskrift			

Noter:

- 1) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (snr.) nyttes.
- 2) Der er eiendommens markedsverdi på tidspunktet for arvefallet som skal oppgis.
- 3) Attesten/testamentet skal vedlegges i original eller bekreftet fotokopi.
- 4) Det som skal oppgis er størrelsen på den eierandel som overføres til den enkelte arving/legatar.
- 5) De legitimerede iht. skifteattest har kompetanse til å disponere over eiendommen inntil skiftet er forestått.

Ønskes det at alle arvingene skal disponere over eiendommene i sameie, må de legitimerede tinglyse en erklæring om dette.

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Opplysninger om rekipient (innsender) ² Navn: Torunn Schøyen Adresse: Per Egil Schøyen Postnr: 4025 Poststed: Stavanger Fødselsnr./Org.nr.: 120849 [REDACTED] Referansenr.: 010946 [REDACTED]	Plass for tinglysingstempel  Doknr: 239857 Tinglyst: 23.03.2012 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
---	--

1. Hjemmelshaver (avgiver)						
Navn: Björg Irene Prytz Solvang Sverre Solvang					Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 19256 [REDACTED] 110556 [REDACTED]	
2. Eiendom (avgivers) ³						
Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
1640	Røros	132	218			
3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitut). ⁴					
	Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	1640	Røros	132	794		
B	Rettighet for person (personlig servitut/pengeheftelse).					
	Navn			Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁵
------	--

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Gnr. 132 bnr. 794 har bruksrett på bilvei til hytta over gnr. 132 bnr. 218	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☒ Nei (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato Roros 21/3-12	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ Signe Irene Ruytz Solvang Svein Solvang

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.



Aktiv Eiendomsoppgjør AS
 NO 984 484 496 MVA
 Postboks 2349 Solli, 0201 Oslo

72-18-0312

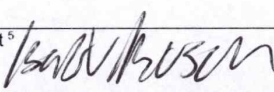
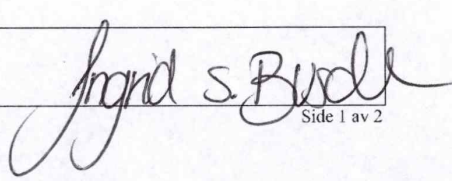
Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekurrent): Eiendomsmegleren i Fjellregionen AS		Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 983458 Tinglyst: 26.08.2019 STATENS KARTVERK
Adresse: PB 304		
Postnummer: 7361	Poststed: Røros	
Fødselsnr./Org.nr. 988591270	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Isak Veierud Busch	150388 [redacted]
Ingrid Aunmo Schjølberg	020594 [redacted]

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5025	Røros	132	218		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitut) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
B	Rettighet for person (personleg servitut/pengeheftelse)					
	Navn					Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
	Sverre Solvang					110556- [redacted]
	Björg Irene Prytz Solvang					191256- [redacted]

Dato 10/7-19	Hjemmelshavers underskrift ⁵  
-----------------	--

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

72-18-0312

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

Sverre Solvang og Bjørg Irene Prytz Solvang (rettighetshavere) gis herved livsvarig bruksrett til boligen "Gammelhuset" på gården med gnr 132 og bnr 218 med adresse Stikkilåsveien 33 i Røros kommune. Vedlagt kart viser "Gammelhuset" markert.

Rettigheten inkluderer rett til bruk av liten bod på baksiden av fjøset, samt parkering på gården i tilknytning til Gammelhuset. Rettighetshavere skal også kunne sette opp hundegård i tilknytning til Gammelhuset.

Rettighetshavere bærer selv kostnader til drift av huset som strøm, renovasjon, forsikring og tømning av septiktank. Tilkobling vann og ved bekostes av den enhver til eier av gården med gnr 132 og bnr 218.

Rettighetshavere forplikter seg til å opptre hensynsfullt, ivareta vanlig ro og orden og behandle husrommet med tilbørlig aktsomhet. Dyrehold er tillatt. Røyking tillates ikke i boligen. Boretten er personlig og kan ikke overføres til andre.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

☒ Ja

☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷

6. Underskrifter

Sted og dato

Våreid, 10/7-19

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸
[Handwritten signature]
Ingrid S. Busch

Noter:

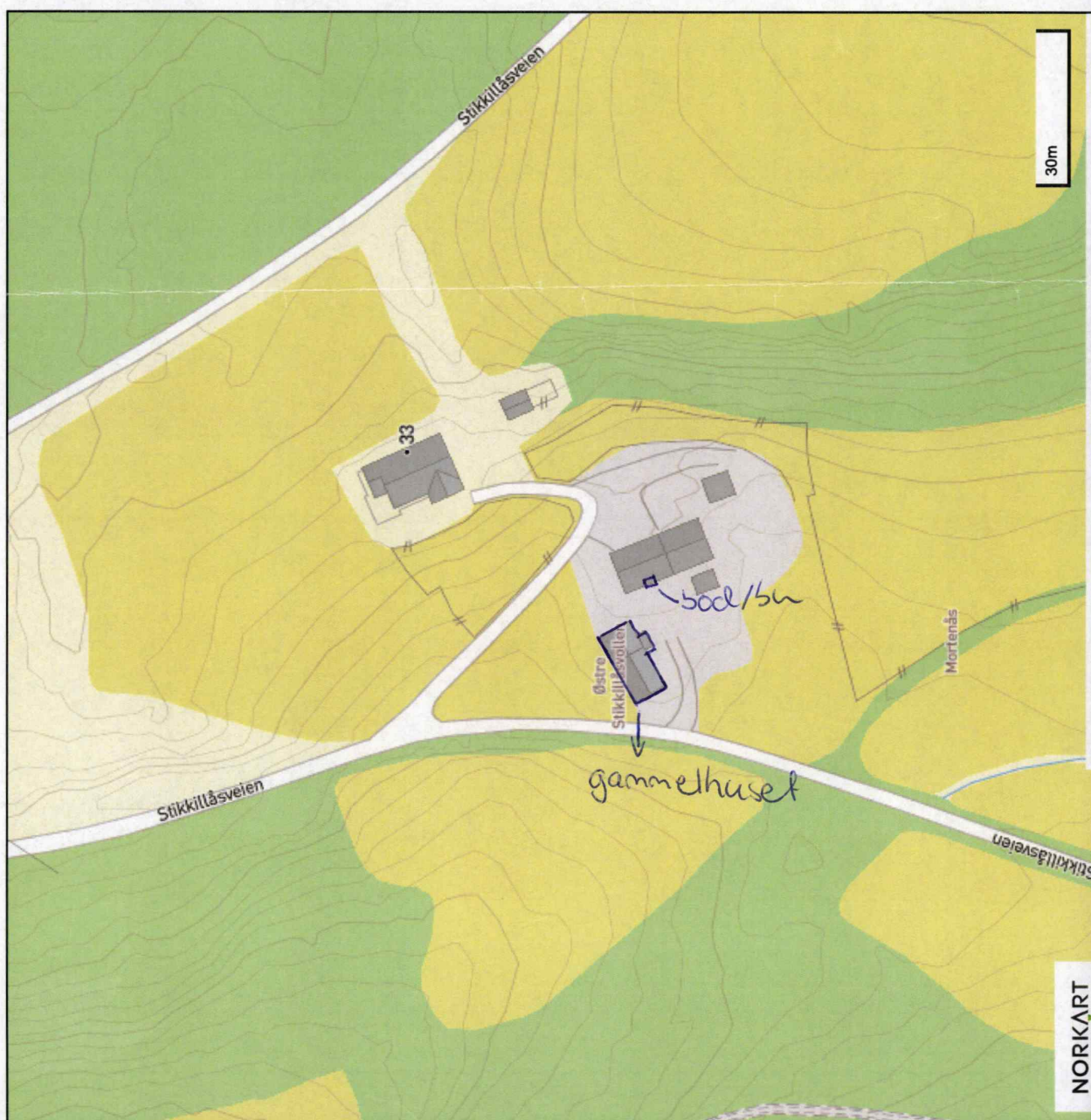
- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

72-18-0312

Utskrift

Røros kommune

30.4.2019



NORKART

Stikkillåsveien 31

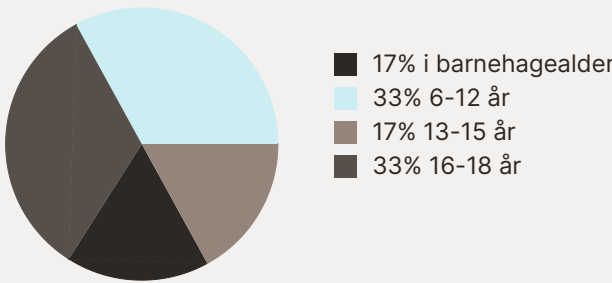
Offentlig transport

🚶 Schjølbergbrua	8 min 🚶
Linje 541	0.7 km
🚶 Røros stasjon	9 min 🚶
Linje R60	8.2 km
✈ Røros lufthavn	12 min 🚶

Skoler

Røros skole (1-10 kl.)	9 min 🚶
503 elever, 30 klasser	8.6 km
Røros videregående skole	9 min 🚶
300 elever	8.6 km

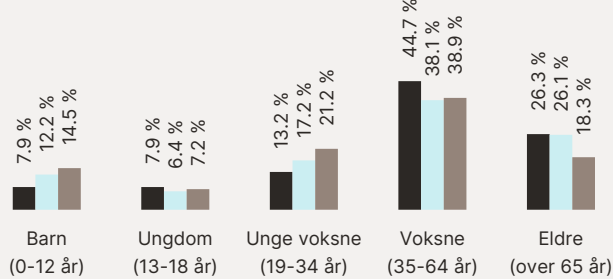
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnskrets: Djupsjølia	73	41
Kommune: Rosse	5 572	3 089
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

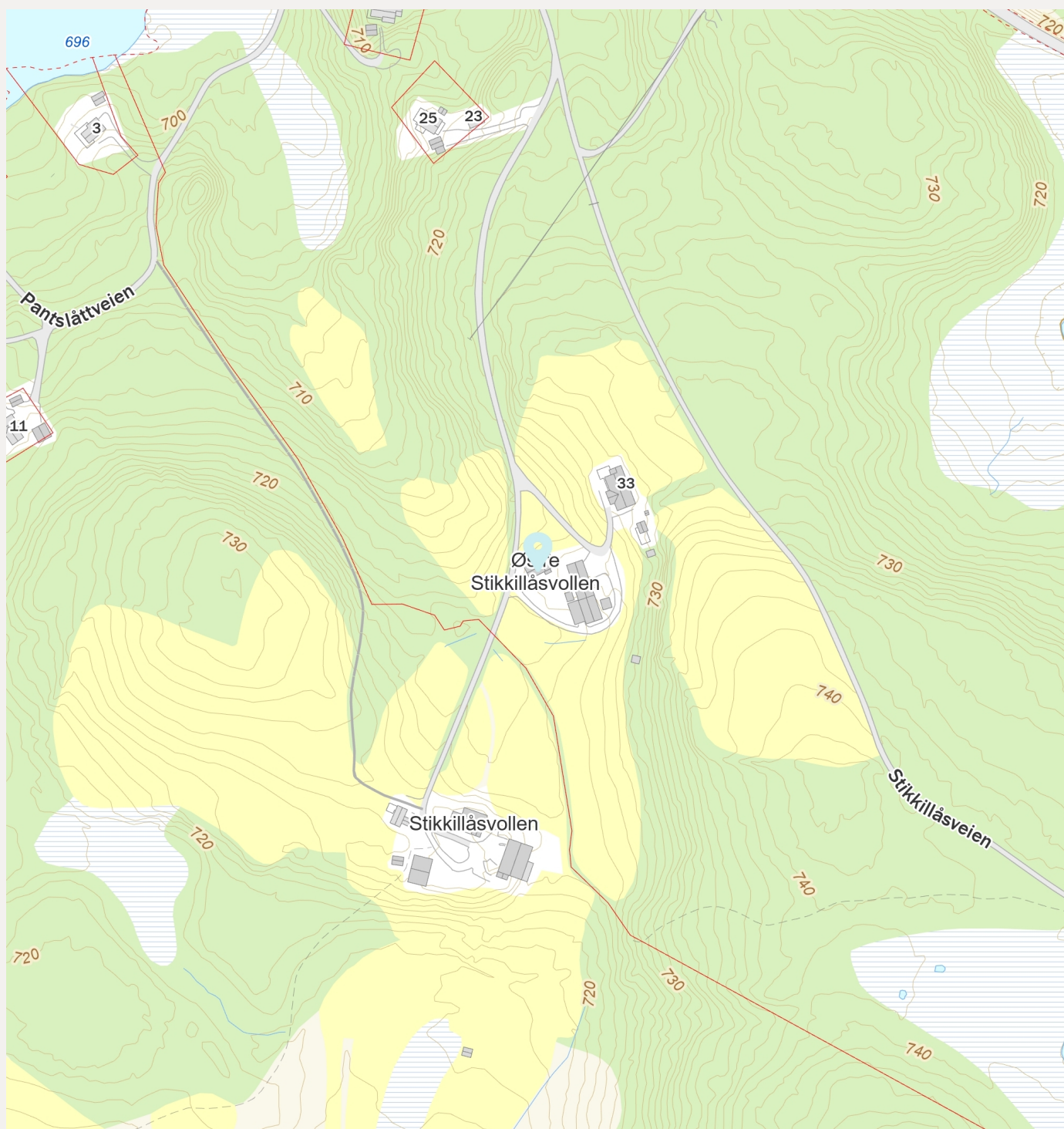
Hengfonna Barnehage (1-5 år)	7 min 🚶
86 barn	7.2 km
Ysterhagaen barnehage (1-6 år)	7 min 🚶
33 barn	7.5 km
Kvitsanden barnehage (1-5 år)	9 min 🚶
83 barn	8.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Røros	7 min 🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	7.1 km
Kiwi Røros	8 min 🚶

Sport

🏐 Kvitsankassen- sandvolleyballbane	8 min 🚶
Sandvolleyball	7.9 km
🏐 Røroppvekstsenter grunnskole	8 min 🚶
Ballspill	8.3 km
🏊 Røros Gym	8 min 🚶



Stikkillåsveien 31

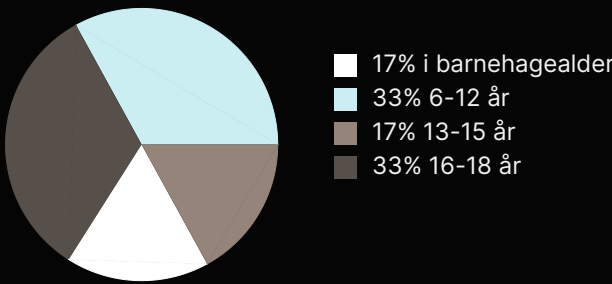
Offentlig transport

🚶 Schjølbergbrua Linje 541	8 min 🚶 0.7 km
🚆 Røros stasjon Linje R60	9 min 🚶 8.2 km
✈ Røros lufthavn	12 min 🚶

Skoler

Røros skole (1-10 kl.) 503 elever, 30 klasser	9 min 🚶 8.6 km
Røros videregående skole 300 elever	9 min 🚶 8.6 km

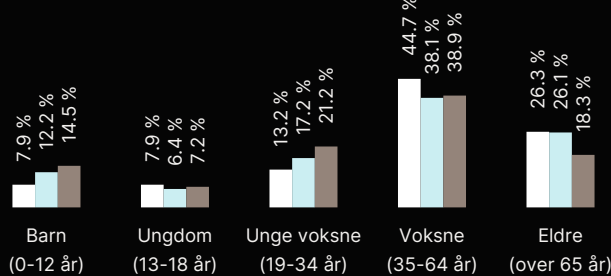
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Djupsjølia	73	41
■ Kommune: Rosse	5 572	3 089
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hengfonna Barnehage (1-5 år) 86 barn	7 min 🚶 7.2 km
Ysterhagaen barnehage (1-6 år) 33 barn	7 min 🚶 7.5 km
Kvitsanden barnehage (1-5 år) 83 barn	9 min 🚶 8.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Røros Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	7 min 🚶 7.1 km
Kiwi Røros	8 min 🚶

Sport

🏐 Kvitsankassen- sandvolleyballbane Sandvolleyball	8 min 🚶 7.9 km
⚽ Røroppvekstsenter grunnskole Ballspill	8 min 🚶 8.3 km
🏊 Røros Gym	8 min 🚶