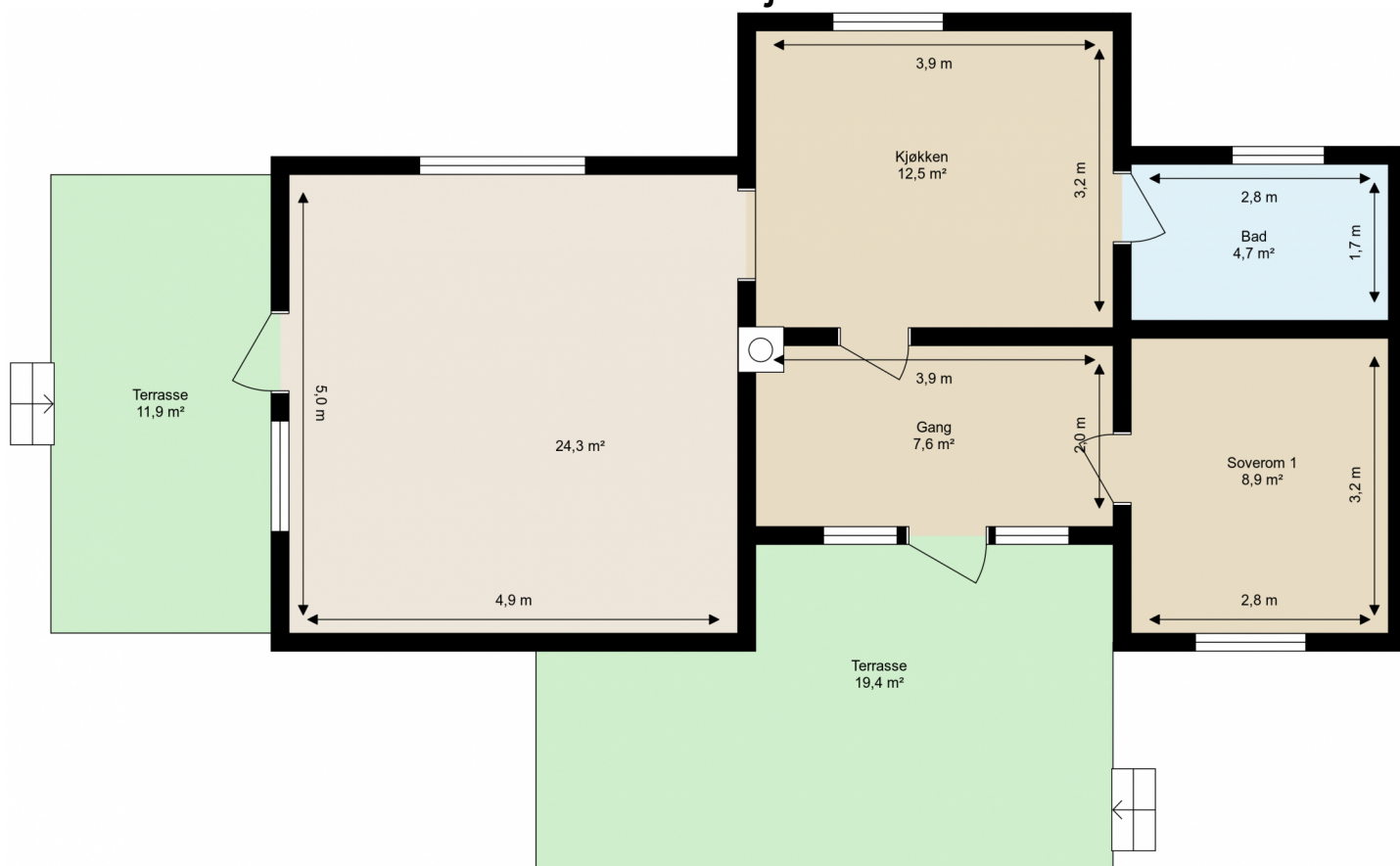


Pantslottveien 150

1. Etasje

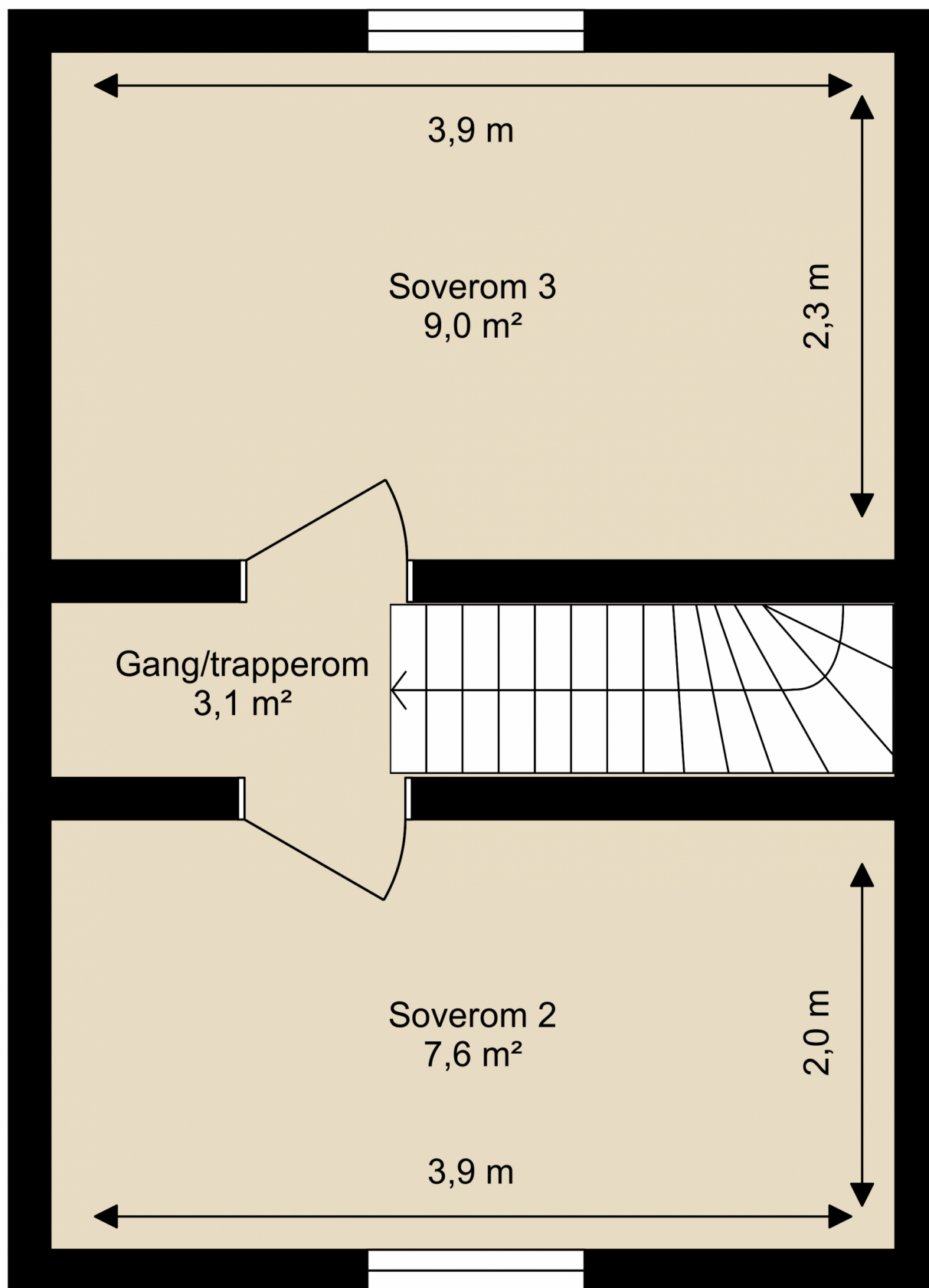


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større en summen av rommets gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndeling, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.



KRISTIANSEN
TAKST AS

Pantslottveien 150
Loftsetasje



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



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Fritidsbolig

Adresse

Pantslåttveien 150
7375 RØROS
5025/132/1028/0/0/0

Rapportdato

07.09.2026

TG 0		1
TG 1		14
TG 2		8
TG 3		1
TG IU		0

PANTSLÅTTVEIEN 150 - 5025/132/1028/0/0/0

Befaring utført den 27.08.2026 av:



Stian Kristiansen
Kristiansen Takst AS

Skarpsnoveien 6
7374 Røros

+4795891797
post@kristiansentakst.no



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

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.

PANTSLÅTTVEIEN 150 - 5025/132/1028/0/0/0



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: Pantslåtveien 150 , 7375, RØROS

Matrikkel: 5025/132/1028/0/0/0

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1994

Tomt: 902 m²

Hjemmelshaver(e): Lene Nyhus

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Grunnmur: Bygget er oppført på ringmur / grunnmur i Leca-blokker. Etasjeskille: Etasjeskille i trekonstruksjon (trebjelkelag). Yttervegger: Yttervegger oppført i tradisjonelt trebindingsverk, utvendig kledd med liggende panel. Vinduer og dører: Utstyrt med koblede vinduer fra byggeår med 1+1-lags glass, samt ytterdør fra byggeår. Takkonstruksjon: Saltakskonstruksjon som er utvendig tekket med torv.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Privat

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Septik

Adkomst: Privat

Overordnet faglig vurdering:

Fritidsboligen fra 1994 fremstår som en solid og tradisjonelt oppført bygning med gode grunnkonstruksjoner i Leca og treverk, og den er jevnt over godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje for sin alder. De fleste av boligens bygningsdeler fungerer som tiltenkt, og taktekingen av torv har nylig blitt fagmessig utbedret og oppgradert på den ene halvdel etter et tidligere mindre vanninnslag. Det elektriske anlegget har nylig gjennomgått en godkjent el-kontroll uten anmerkninger til selve anlegget, og boligen har en trivelig og funksjonell planløsning med god oppvarming fra både vedovn og elektrisitet. Selv om det er registrert enkelte avvik knyttet til alder og eldre byggestandard – slik som noe eldre drenering, manglende fuktsperre i krypkjeller, samt behov for oppgradering av ventilasjon og tetting på badet – er dette typiske forhold for fritidsboliger fra denne tidsperioden som lar seg utbedre med standard vedlikehold og tiltak over tid. Samlet sett gir eiendommen et godt og innbydende inntrykk som et lunt og funksjonelt samlingspunkt på fjellet.

Hindringer på befaringsdagen

Kaldloft ikke kontrollert grunnet mangel på adkomst via loftsluke.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: Lukket vedovn skiftet. Det er satt inn stålinnsats i teglpipe. Dusjkabinett skiftet

Øvrig informasjon om oppdraget



Areal/oppmåling

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

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

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

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

Loftsetasje			
BRA-i 21 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i 2 soverom og gang	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal
1. Etasje			
BRA-i 61 m ²	BRA-e 19 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 31 m ²
Beskrivelse av BRA-i Stue, kjøkken, bad, soverom og gang	Beskrivelse av BRA-e Anneks og utvendig bod	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Terrasser
Sum areal			
BRA-i 82 m ²	BRA-e 19 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 31 m ²
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 101 m ²			

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



Oppsummert

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

8

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Drenering: Dreneringen er fra byggeåret (1994) og har med en alder på 32 år oversteget sin beregnede levetid. Det er ikke synlig grunnmursplast eller topplist. Terrengforholdene nærmest grunnmuren er flate (innenfor 3 meter), og takvann ledes ut på terreng via taknedløp uten videre bortledning i dette rør.

Kryp kjeller: Det er registrert manglende fuktsperre mot grunnen. Fuktmålinger i bjelkelag viser forhøyede verdier på 20,7 %. Det er ikke observert tegn til mugg eller råte på kontrollerte områder.

Yttervegger / fasader: Tilstandsgrad 2 settes fordi luftingen bak kledningen ikke er utført i henhold til standarder og normal praksis fra byggeåret (1994).

Bad - Dokumentasjon av vanntett sjikt:: Det foreligger ingen dokumentasjon (f.eks. DD-dokumentasjon, rørleggererklæring eller uavhengig kontroll) som bekrefter utførelse, materialvalg eller tetthet av badets vanntette sjikt (membran).

Bad - Totalvurdering av overflater: Vegger har malt panel (TG 1). Gulv har våtromsbelegg fra 1994 med sluk under dusjkabinett og sprukket fuge ved rørgjennomføring av hovedvannledning. Vegger og gulv samlet settes til TG 2 på grunn av alder og manglende tetting ved rørgjennomføring.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Belegget er lagt under klemringen i sluket, men sluket er plassert under dusjkabinettet med 2 hull i risten for avløp, noe som gjør det lite tilgjengelig for rengjøring og kontroll. Hovedvannledning er ført opp gjennom gulvet der belegget er skåret ut flatt og fuget; denne fugen har sprukket opp på befaringsdagen.

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

Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med tilluftsventiler og avtrekkanaler, supplert med mekanisk avtrekksventilator over kokesone på kjøkken. Det er registrert mangelfull ventilasjon på badet.

PANTSLÅTTVEIEN 150 - 5025/132/1028/0/0/0

1

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Sanitærutstyret i rommet fungerer som forutsett og har ingen påviste avvik. Tilstandsgrad 3 er utelukkende satt på grunn av manglende eller utilstrekkelig ventilasjon i rommet (Mekanisk avtrekk), noe som bryter med kravene i NS 3600.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

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

Ja

Kommentar:

Det er fremlagt dokumentasjon i form av faktura på reparasjon av taktekkingen.

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?

24.08.2026

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Kommentar: Dagens planløsning er kontrollert mot godkjente byggetegninger fra kommunen. Det ene rommet i 2. etasje er på de godkjente tegningene registrert som bod, mens det andre rommet ikke har noen spesiell benevnelse. Begge rommene brukes på befaringsdagen som soverom.

Konsekvens/Tiltak: Bruksendring av rom fra bod til varig oppholdrom (soverom) er som hovedregel søknadspliktig etter plan- og bygningsloven. Kjøper overtar ansvar og risiko for eventuell søknad og godkjenning av bruksendringen overfor kommunen.

Er det avdekket åpenbare ulovligheter?

Nei. Det er usikkerhet rund bruken av rommene i 2. etasje.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Kommentar:

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

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

Nei

Kommentar:

Ingen merknader.

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:

Ringmur

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

Nei

Kommentar:

Det ble ikke registrert noe sprekk eller riss i grunnmuren på befaringsdagen.

Totalvurdering av grunnmur og fundament**Kommentar:**

Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

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 topplst?

Nei

Kommentar:

Grunnmursplast og topplst er ikke synlig.

Er det terrengfall fra grunnmur?

Nei

Kommentar:

Det er registrert tilnærmet flatt terreng i den kritiske sonen 3 meter rundt boligen.

Er takvann ledet bort fra bygning?

Nei

Kommentar:

Takvann er ledet til terreng via taknedløp med utkast.

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

Ja

Totalvurdering av drenering**Kommentar:**

Dreneringen er fra byggeåret (1994) og har med en alder på 32 år oversteget sin beregnede levetid. Det er ikke synlig grunnmursplast eller topplst. Terrengforholdene nærmest grunnmuren er flate (innenfor 3 meter), og takvann ledes ut på terreng via taknedløp uten videre bortledning i tette rør.

Årsak/konsekvens

Når drenering oppnår denne alderen, er det fare for at filterduker tetter seg og at rør slutter å fungere optimalt. Manglende terrengfall og takvann som ledes ubehandlet ned i bakken like ved grunnmuren, øker vannbelastningen mot kjellerkonstruksjonen betraktelig. Dette gir økt risiko for fuktinntrengning, oppstigning av fukt i grunnmur og potensielle fuktskader på tilstøtende bygningsdelene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales redrenering og utvendig fuktsikring (grunnmursplast) med tilhørende topplst for å sikre bygningsstrukturen mot fremtidige fuktskader.

Terreng utvendig må oppjusteres slik at det etableres tilstrekkelig fall (minimum 1:50 over en avstand på 3 meter) ut fra grunnmuren.

Takvann må kobles til tette avløpsrør eller på annen måte ledes bort fra grunnmuren (minimum 3 meter ut).

Her vurderes overflater og tilliggende konstruksjoner. Det kontrolleres for zoologiske eller biologiske skadegjørere og råteangrep i bygningsdeler av organiske materialer herunder bjelkelaget, bunnsvillen og andre skadeutsatte steder. Se også etter delaminering og avskalling ved betong, gassbetong eller lettbetong. Luftfuktighet, luftgjennomstrømning og fuktsperre mot grunn vurderes også.

Er krypkjeller inspisert?

Ja

Kommentar:

Krypkjeller er inspisert via gulvluke på kjøkken.

Er krypkjelleren ventilert?

Ja

Kommentar:

Det er observert ventiler i grunnmur. Krypkjeller fremstår ventilert.

Foreligger det fuktsperre på grunn?

Nei

Kommentar:

Ikke etablert.

Totalvurdering av krypkjeller**Kommentar:**

Det er registrert manglende fuktsperre mot grunnen. Fuktmålinger i bjelkelag viser forhøyede verdier på 20,7 %. Det er ikke observert tegn til mugg eller råte på kontrollerte områder.

Årsak/konsekvens

Når det ikke er lagt fuktsperre på grunnen, vil fukt fra grunnen (jordbunden) fordampe fritt opp i krypkjellerluften. Dette fører til høy relativ fuktighet, noe som over tid gjenspeiler seg i forhøyede fuktverdier i treverket i bjelkelaget (20,7 % nærmer seg kritisk grense for muggsoppvekst, som typisk ligger rundt 20-22 %). Over tid gir dette økt risiko for sopp- og råteskader i trekonstruksjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det bør etableres diffusionstett fuktsperre (f.eks. på plastfolie) på grunnen i hele krypkjellerens utstrekning, og denne bør vektes ned og helst føres opp på grunnmuren.

Vurder om ventilasjonshastigheten eller luftomsetningen bør tilpasses, eller om det bør etableres avretning/tilrettelegging for å hindre at fukt bindes til konstruksjonen.

Fuktnivået i bjelkelaget bør jevnlig overvåkes for å sikre at tiltaket har ønsket effekt.

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Kommentar:

Kun normalt vedlikehold.

Fasade

Liggende trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Nei

Kommentar:

Ingen vesentlige tegn til svekkelser i bærende konstruksjon ble avdekket.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Nei

Musetetting?

Ja

Kommentar:

Det er etablert musetetting med langsgående lekter under panelet.

Lufting av kledning?

Nei

Kommentar:

Panelet har ikke tilstrekkelig lufting grunnet bruk av langsgående lekter bak panelet.

Totalvurdering av yttervegger**Kommentar:**

Tilstandsgrad 2 settes fordi luftingen bak kledningen ikke er utført i henhold til standarder og normal praksis fra byggeåret (1994).

Årsak/konsekvens

Uten tilstrekkelig lufting kan fukt bruke lengre tid på å tørke ut, noe som øker risikoen for råte og soppdannelse i kledningen over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Hold fasaden under oppsikt for å oppdage eventuelle fuktskader tidlig.

Ved fremtidig vedlikehold eller bytte av kledning, bør det monteres med riktige luftespalter.

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

Trekarms koblavinduer med 1+1-lags glass. I 1.etasje
På loft er det trekarmsvinduer med 2-lags glass fra 2015.

Generell beskrivelse av dører

Ytterdøren fra byggeår.
Innvendige dører av heltre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Vinduer på loft fra 2015. Det er ellers utført normalt vedlikehold utvendig og innvendig.

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører**Kommentar:**

Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ verandadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.
Det ble ikke registrert noen skader eller behov for tiltak. Kun normale bruksmessige slitasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Kommentar:

Nærmere undersøkelse eller utbedring er ikke nødvendig. For forbedret energieffektivitet kan utskifting av vinduer vurderes på lengre sikt.



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 befaringsstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Etablert terrasse

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

Nei

Kommentar:

Ingen tegn til vesentlig svikt eller skjevheter ble avdekket.

Er det etablert rekkverk?

Ja

Kommentar:

Rekkverk av tre.

Er rekkverkshøyde og åpninger ut i fra dagens forskrifter?

Nei

Kommentar:

Det er målt 83 cm mot dagen krav på 90

Er balkongen/terrassen/plattinger tekking?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Det er utført kontroll av planhetsavvik med laser som viser 1,5 cm planhetsavvik på terrasse ved ingangsparti og 4,5 cm totalt planhetsavvik på terrasse utenfor stuen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Etablering av rekkverk på minimum 1 m over dekke anbefales der høyden fra ferdig terrassegulv til underliggende terreng er 50 cm eller mer.

HMS vurdering

Rekkverkshøyden er målt til 83 cm, noe som er lavere enn dagens anbefalte krav. Et lavere rekkverk innebærer en teoretisk økt risiko for fall, selv om det tilfredsstilte kravene da det ble oppført.



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

Kommentar:

Ingen tegn til svikt i bærende konstruksjon ble avdekket.

Totalvurdering av takkonstruksjon**Kommentar:**

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

Takkonstruksjonen er kontrollert uten at det er funnet noen vesentlige avvik utover normalen. Ingen nedsig eller skader er observert.



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

Kommentar:

Kaldloft ikke inspisert grunnet manglende adkomst

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

Ja

Kommentar:

Det er funnet fuktskjolder på panel på kjøkken i forbindelse med pipe. I den forbindelse ble det leid inn firma (AJ Sandnes Bygg AS) for å reparere skaden. Undertaket er byttet ut til over mønet og det er og torvtaket er bygget opp igjen. Det ble utført fuktsøk på det aktuelle i området med fuktskjolder på befaringsdagen uten at det ble registrert noen forhøyede fuktverdier.

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av loft**Kommentar:**

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

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigeledd? 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:

I forbindelse med et mindre vanninnsig ved pipe har torv blitt fjernet og det er byttet ut underlagspapp til over mønet på hele den halvdelen av taket hvor skaden hadde oppstått. Tekkingen er så bygget opp igjen og fremstår på befaringdagen uten feil eller mangler.

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå, Annet

Taktekking:

Torv

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

Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Nei

Er undertak over 13 år?

Ja

Totalvurdering av taktekking og beslag**Kommentar:**

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Kommentar:

Kun normalt vedlikehold.

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:**

Nedløp er ført ned mot bakken med utkast. Det observeres ingen feil fall eller mangler på takrenner og nedløp.

Det registreres isspreng i flere av nedløpsrørene.

Det registreres mindre skader/bulker på takrenner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er lagt opp vann og avløp til vaskemaskin.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Dokumentasjon av vanntett sjikt:

TG 2 

Kommentar:

Det foreligger ingen dokumentasjon (f.eks. DD-dokumentasjon, rørleggererklæring eller uavhengig kontroll) som bekrefter utførelse, materialvalg eller tetthet av badets vanntette sjikt (membran).

Årsak/konsekvens

Det foreligger ikke dokumentasjon, fagbrev eller utførelsesrapporter for våtrommet fra byggeåret (1994).

Anbefalte tiltak:

Ingen særskilte tiltak utover å være oppmerksom på badets alder ved bruk.

Beskrivelse av våtrommets overflater

Våtromsbelegg på gulv, Panel på vegg og panel i himling.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Tetting rundt rørgjennomføring til vanninntak er ikke i henhold til krav.

Bilde



Vanninntak.

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 foran dusjkabinett. Det registreres tilnærmet flatt fall. Totalt ble det målt 0,5 cm fra topp dør til sluk.

Totalvurdering av overflater

TG 2 

Kommentar:

Vegger har malt panel (TG 1). Gulv har våtromsbelegg fra 1994 med sluk under dusjkabinett og sprukket fuge ved rørgjennomføring av hovedvannledning. Vegger og gulv samlet settes til TG 2 på grunn av alder og manglende tetting ved rørgjennomføring.

Årsak/konsekvens

Høy alder (fra 1994) gir nedsatt restlevetid for tettesjiktet. Sprukket fuge ved rørgjennomføring i gulv gir økt risiko for fuktinntrengning. Dusjkabinett reduserer direkte vannbelastning.

Tiltak:

Fugen ved rørgjennomføring i gulv må tettes. Sluket må gjøres tilgjengelig for rengjøring og kontroll. Overflatene fungerer med dusjkabinett, ved en eventuell renovering av våtrommet anbefales det å etablere godkjent tettesjikt på gulv og vegg.

Bilde



Bad.

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:

Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket i dusjsonen. Utførelse vedrørende tettedetaljer /tilstand er ukjent. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er visuelt mulig å se at belegget er lagt ned i sluk ved å fjerne frontstykke på dusjkabinettet. Det er ikke mulig å verifisere om det ligger riktig under hele klemringen.

Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?

Nei

Kommentar:

Det er ingen tegn til punktering av diffusjonssperre.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:

Belegget er lagt under klemringen i sluket, men sluket er plassert under dusjkabinettet med 2 hull i risten for avløp, noe som gjør det lite tilgjengelig for rengjøring og kontroll. Hovedvannledning er ført opp gjennom gulvet der belegget er skåret ut flatt og fuget; denne fugen har sprukket opp på befaringsdagen.

Årsak/konsekvens

En sprukket fuge ved rørgjennomføring i gulv utgjør et svakt punkt hvor vann kan trenge ned i konstruksjonen. Et utilgjengelig sluk hindrer nødvendig renhold og vedlikehold, noe som øker risikoen for tette rør eller uoppdagede lekkasjer.

Anbefalte tiltak:

Fugen rundt rørgjennomføringen i gulv må utbedres/gjøres om igjen snarest for å sikre et tett sjikt. Sluket bør gjøres tilgjengelig for regelmessig rengjøring og kontroll.

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.

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Nei

Kommentar:

Det er ingen tegn til avtrekk på våtrommet.

Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Dusjkabinett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Er det innebygget sisterner?

Nei

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 3 

Kommentar:

Sanitærutstyret i rommet fungerer som forutsett og har ingen påviste avvik. Tilstandsgrad 3 er utelukkende satt på grunn av manglende eller utilstrekkelig ventilasjon i rommet (Mekanisk avtrekk), noe som bryter med kravene i NS 3600.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Årsak/konsekvens

Fravær av mekanisk avtrekk gjør at fukt fra dusj og normal bruk blir værende i rommet. Dette gir sterkt økt risiko for kondens, muggsoppvekst og skader på bygningskonstruksjonen over tid.

Tiltak:

Det må etableres mekanisk avtrekksventilasjon (for eksempel våtromsvifte med fuktstyring og tilstrekkelig tilluft/dørspalte) for å sikre forsvarlig luftutskiftning og oppfylle dagens krav.

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 

Bilde



Fuktsøk fra tilstøtende rom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

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

Type pipe:

Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?

Nei

Kommentar:

Det er ikke fremlagt rapport fra brannvesen.

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

Ja

Kommentar:

Det er påvist manglende ildfast plate under feierluke.

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

Ja

Kommentar:

Det registreres ingen avvik på avstand til brennbart materiale.

Totalvurdering av piper/ildsteder**Kommentar:**

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

Årsak/konsekvens

Økt risiko for at varme glør eller sotpartikler som faller ut ved feiing eller sotuttak kan antenne brennbart gulvmateriale (som parkett eller treverk) rundt luken.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å montere ildfast plate under feierluke.

HMS vurdering

Mangelen på ildfast plate under feierluke innebærer en økt risiko for at glør eller sotpartikler som kan falle ut ved feiing eller sotuttak, kommer i direkte kontakt med brennbart gulvmateriale.

For å ivareta brannsikkerheten og tilfredsstille gjeldende krav til ildsteder og skorsteiner, anbefales det å montere en ubrennbar plate under feierluken.



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 utført måling med laser i stue og kjøkken i 1. etasje hvor det ble påvist 13 mm planhetsavvik.

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Kommentar:

Det anbefales ingen ytterligere tiltak.



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

Trappens funksjonalitet, knirk og slitasje

Trappen er fra byggeår med normal slitasje. Lite slitasje på overflate i trapp, ingen knirk i vesentlig omfang og estetiske forhold aksepteres.

Totalvurdering av trapp**Kommentar:**

Trappeløpet er vurdert til å ha normal slitasje for sin aldersklasse. Det er lite slitasje på overflater og ingen vesentlig knirk, og trappens funksjonalitet vurderes som akseptabel.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å monteres rekkverk i trappen og sikkerhetslist under trappetrinn slik at lysåpning ikke overstiger 10 cm.

HMS vurdering:

Høyde eller lysåpning for rekkverk og åpninger mellom trinn er ikke i henhold til dagens tekniske forskrift på befaringsstidspunktet.

Det mangler rekkverk der hvor høydeforskjellen utgjør en risiko.

Forholdene representerer avvik fra dagens sikkerhetskrav knyttet til helse, miljø og sikkerhet, men utløser ikke egen tilstandsgrad i henhold til standardens bestemmelser.

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

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate.

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

Nei

Kommentar:

Det er utført fuktsøk med indikator på erfaringmessig utsatte steder ved vask, kjøleskap og oppvaskmaskin uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.

Integrerte hvitevarer:

Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, 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

TG 1 

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.

Anbefalte tiltak:

For å redusere risikoen for vannskader i eldre anlegg, anbefales det på generelt grunnlag å montere tettehylser på røropplegg der det er tilgjengelig, samt vurdere ettermontering av automatisk vannstoppventil.

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Totalvurdering av ventilasjon:

TG 1 

Kommentar:

Ventilasjon er vurdert og fungere som tiltenkt.

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

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Totalvurdering på ventilasjon**Kommentar:**

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluftsventiler og avtrekkanaler, supplert med mekanisk avtrekksventilator over kokesone på kjøkken. Det er registrert mangelfull ventilasjon på badet.

Årsak/konsekvens

Mangelfull utlufting av våtrom gir redusert evne til å fjerne fukt effektivt etter dusj og bruk. Dette øker risikoen for at fukt hoper seg opp, noe som kan føre til kondensdannelse og potensielle fuktskader over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å utbedre ventilasjonen på badet, for eksempel ved å etablere mekanisk avtrekksventil (våtromsvifte) eller sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning.

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

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er lagt opp vann og avløp til vaskemaskin.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Kommentar:

Ved samtidig tapping fra bad og kjøkken er vanntrykket tilfredsstillende.

Er hovedstengekran lokalisert?

Ja

Kommentar:

Hovedstengekranen er lokalisert på bad.

Er hovedstengekran funksjonstestet?

Ja

Kommentar:

Stengekran er testet og fungerer som tiltenkt.

Er det visuelt tegn til skade/kondens på rør?

Nei

Kommentar:

Synlige vannrør. Ingen tegn til skade på vannrør.

Ingen tegn til skade på avløpsrør.

Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:

TG 1 

Kommentar:

Vannrør fremstår uten merknader på befaringsdagen.

Bilder



Vanninnstallasjon ved varmtvannsbereder.

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Bereder rommer 115 liter og er produsert i 2007

Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Sikkerhetsventilen er koblet til i lukket avløp.

Totalvurdering av varmtvannsbereder:

TG 1 

Kommentar:

Varmtvannsberederen er fra 2007 med en kapasitet på 115 liter.

Berederen er kontrollert uten funksjonssvikt, og sikkerhetsventilen er tilkoblet lukket avløp.

Den er plassert i et rom uten gulvsluk, og det er ikke etablert lekkasjesikring under selve enheten.

Årsak / konsekvens:

Manglende lekkasjesikring i et rom uten gulvsluk innebærer en økt risiko for at en eventuell lekkasje fra tanken kan gjøre skade på omkringliggende gulv og konstruksjoner før den oppdages.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å montere lekkasjesikring (for eksempel automatisk lekkasjestopper) under varmtvannsberederen.

Hva slags oppvarming har boligen:

vedovn, elektrisk

Kommentar:

Vedovn står for primæroppvarming sammen med panelovn på bad.

Er det nedgravd oljetank?

Nei

Kommentar:

Det foreligger ingen opplysninger som tilsier at det er nedgravd oljetank på eiendommen.

Totalvurdering oppvarming:**Kommentar:**

Oppvarmingsløsningen dekker boligens oppvarmingsbehov på en normal måte gjennom en kombinasjon av vedfyring og elektrisitet.

Bilder:

Lukket vedovn.

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 entré/gang.

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

Ja

Kommentar:

Fremvist rapport fra el-tilsyn med 3 avvik datert: 26.08.2026. Selger har bestilt elektriker og avvik vil bli lukket før salg.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er lagt opp kurs til oppvaskmaskin og stekeovn på kjøkkenet. Det er også flyttet et stikk på badet og montert en bryter.

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Det ligger samsvarserklæring inne i skapet. Denne gjelder Kurs for oppvaskmaskin, kurs for stekeovn, flytting av stikk på kjøkken og bryter på bad.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Kommentar:

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

Ble det funnet synlige avvik?

Ja

Kommentar:

Det er i rapport for el-tilsyn registrert et avvik på tilførselkabel til Spottrekke i gangen i 2. etasje.

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:

Det anbefales å utbedre påviste avvik i henhold til El-kontrollen.

Øvrig info:

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

Det er likevel foretatt en forenklet visuell observasjon av anlegget basert på spørsmål og punkter fra Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), samt selgers opplysninger. Observasjonene er avgrenset til lett tilgjengelige og synlige deler. Det gjøres også oppmerksom på at det nylig er utført el-kontroll på boligen.

Årsak/konsekvens

HMS vurdering

Ingen registrerte avvik som krever særskilte HMS-tiltak utover ordinært vedlikehold og kontroll av det elektriske anlegget.

22

Slokke- og brannvarselanlegg

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 etablert slukkeanlegg/ slukkeutstyr i boligen?

Det er etablert manuelle 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 etablert 1 røykvarsler i hver etasje.

HMS vurdering

Det er registrert slukkeutstyr og røykvarslere i boligen. For å opprettholde en god brannsikkerhet anbefales det å jevnlig kontrollere at røykvarslerne fungerer som tiltenkt (at batterier skiftes ved behov), samt påse at slukkeapparatet er intakt og leselig merket. Det forutsettes at boligen har tilfredsstillende rømningsveier i tråd med gjeldende forskriftskrav.

Overflater gulv

Gulvoverflater består av lakkerte tregulv på alle rom utenom på bad hvor det er våtromsbelegg. Overflater fremstår med normal slitasje.

Overflater vegg / himling

Himling består av overflatebehandlet panel og vegger består av ubehandlet og behandlet trepanel. Overflatene fremstår med normal slitasje.

Årsak/konsekvens**Spørsmål til selger: Har du hatt skadedyr i boligen? (Mus, rotter, maur osv)**

Nei

Kommentar:

Det har ikke blitt observert skadedyr i boligen.

Anbefaling om ytterligere kontroll/tiltak eventuelt egne observasjoner

Ingen nødvendige tiltak

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 24.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nylander & Partners AS avd. Røros	Oppdragsnr.	13260069
Adresse	Pantslåttveien 150		
Postnr.	7375	Sted	RØROS
Selgers navn	Lene Nyhus		

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg forsikring

Polise/avtalenr.:

6322160

Hvor lenge har du eid eiendommen?:

4 år

Når kjøpte du eiendommen?

September 2022

Våtrom

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?

Initialer selger:
L N

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

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

Det er installert opplegg til vaskemaskin og vaskemaskin. Utført av fagfolk. Det er satt inn dusjkabinett. Utført selv.

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Forklar

Utført av Røros VVS, v.Even Hollum

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- ☒ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

- ☒ Nei ☐ Ja

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Initialer selger:
L N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Eiendommen har privat vann. Dette deles mellom to hytter. Eiendommen har privat avløp i kum.

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 takteking/takrenner/beslag?

☐ 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:

I 2025 var det en taklekkasje mellom pipe og tak. Det kom vann inn ved pipa. Skaden ble undersøkt av forsikringsselskap. Ingen innvendige skader. Utvendig ble taket reparert av fagfolk.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura

Piper og ildsteder

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

☒ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☒ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Kun beising og normalt vedlikehold

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Initialer selger:

L N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Lene Nyhus (eier)

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?

☒ 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?

Initialer selger:
L N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

- ☒ 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

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

- ☒ Nei ☐ Ja

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

- ☒ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

- ☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

- ☒ Nei ☐ Ja

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?

Initialer selger:
L N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Pantslottveien 138. Endring av bygg innvendig - våtrom. Endring av bygg utvendig - tilbygg med samlet areal mindre enn 50 m2Offentlig reguleringsplan for området i kommunen: området er så vidt meg bekjent regulert til hytte og boligformål

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Eiendommen har en privat vannavtale med nabohytte. Dette gjelder driftsutgifter og vedlikehold. Den gjelder i hovedsak utgiftsdeling

Tilleggs kommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
L N

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

24.08.2026

Signert av

Lene Nyhus

Initialer selger:
L N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Adresse

Pantslåtveien 150, 7375 RØROS

Dato for energimerking

03.09.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-343945

Bygningstype

Småhus

Bygningsnummer

17757229

Gårdsnummer

132

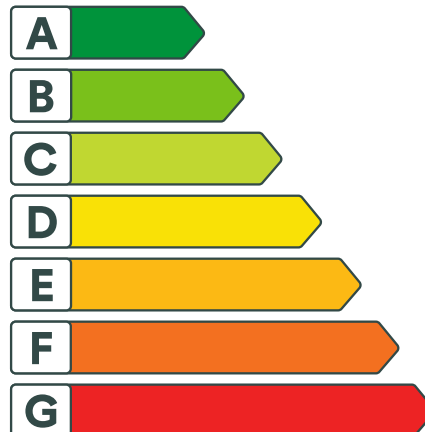
Bruksnummer

1028

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Om energikarakteren

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

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



Boliginformasjon

Byggeår

1994

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

101,0 m²

Oppvarmet bruksareal

82,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

233,30



Pantslåttveien 150, 7375 RØROS

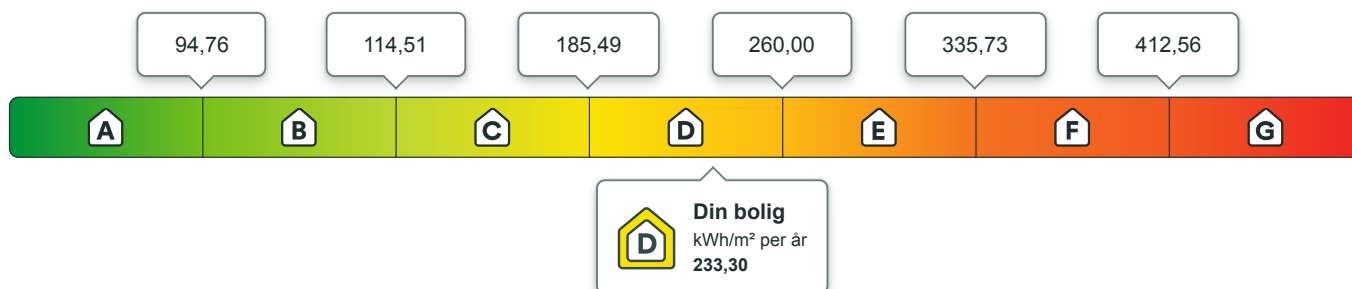


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år
27 834,17

kWh/m² per år
339,44

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



Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Pantslåttveien 150, 7375 RØROS



Detaljering

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

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



Pantslåttveien 150, 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: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. 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 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

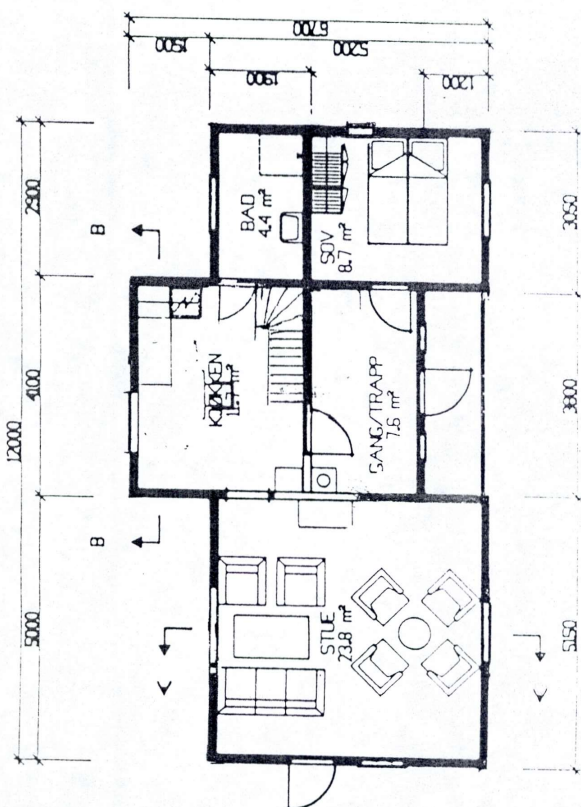
Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

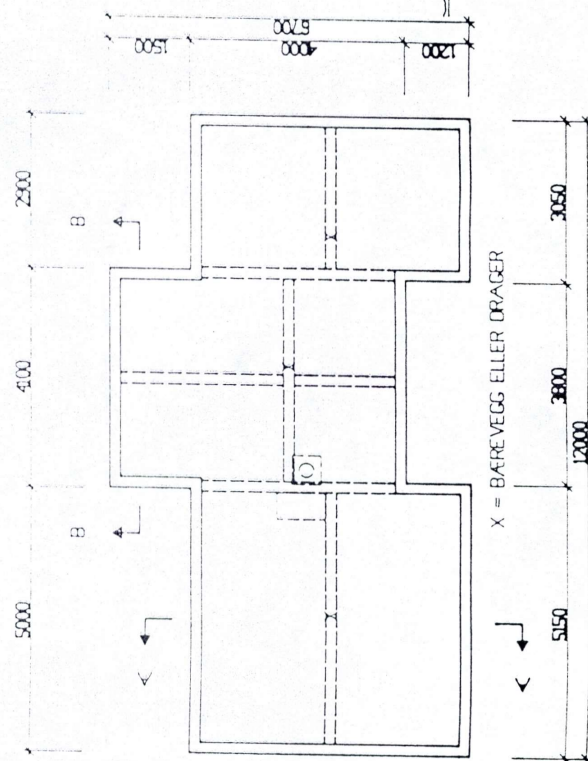
Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

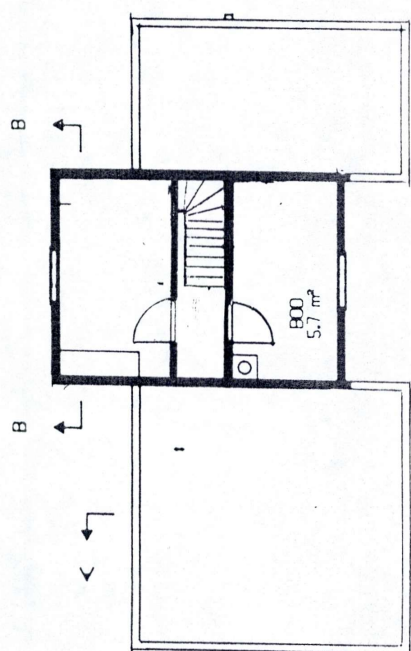
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra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



HOVEDPLAN



X = BÆREVEGG ELLER DRAGER



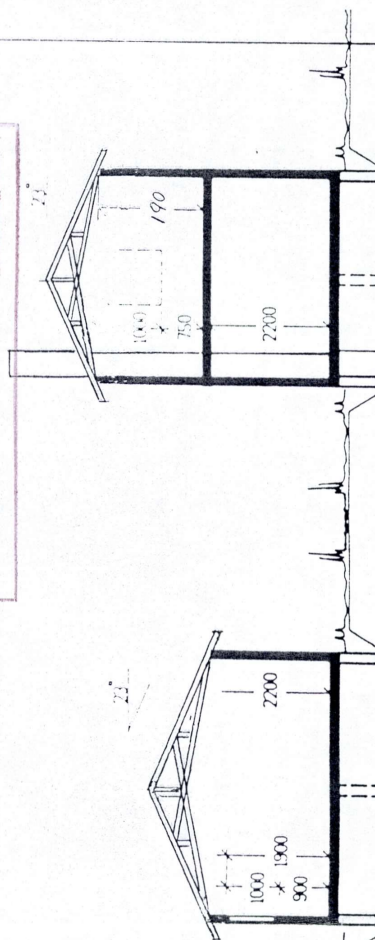
LOETPLAN

RØROS BYGNINGSRÅD

Mottatt: 14.3.94 Jnr.: 94.01042

Godkjent av bygn.råd/-sjef

Date: _____ Sign.: _____



SNITT A-A

SNITT B-B

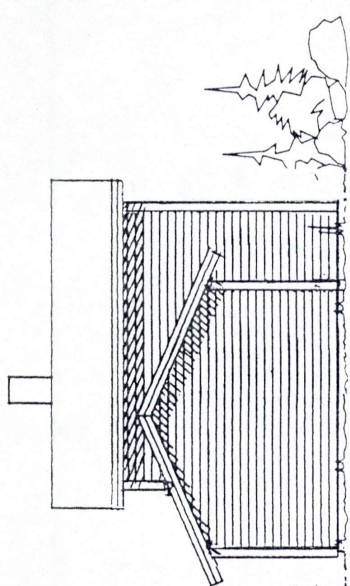


A 05+

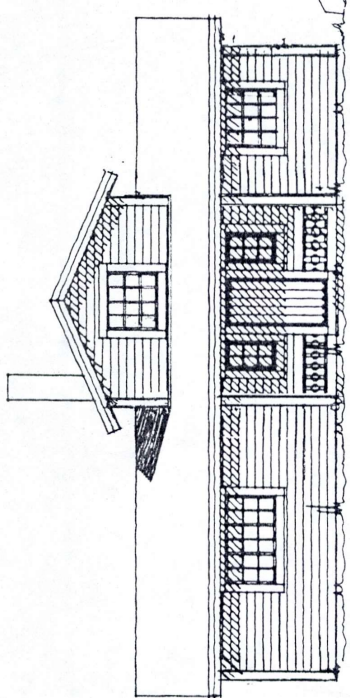
OPPSTUCCU II

FASADER

Byggn	Bygghetl	Kommune	Mål 1:100	BRA	BA	Arkiv 1971	Dato 18.11.92	Sign: MB
Byggn	Bygghetl	Kommune	Mål 1:100	BRA	BA	Arkiv 1971	Dato 18.11.92	Sign: MB
Byggn	Bygghetl	Kommune	Mål 1:100	BRA	BA	Arkiv 1971	Dato 18.11.92	Sign: MB

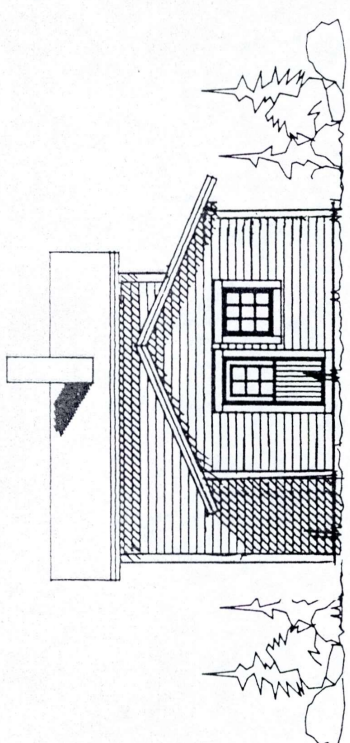


FASADE MOT

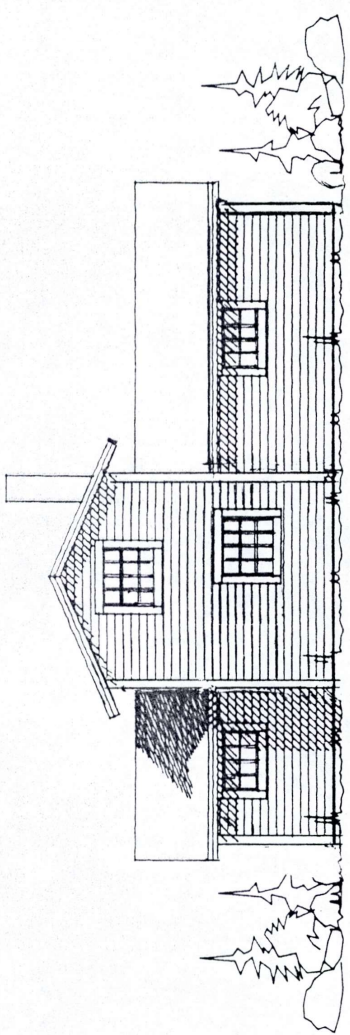


FASADE MOT

REGIOS BYGNINGSRÅD
Mottatt: 14.3.94 Jnr: 94.01042
Arkiv:
Godkjent av bygningsråd/-sjef
Dato: Sign:

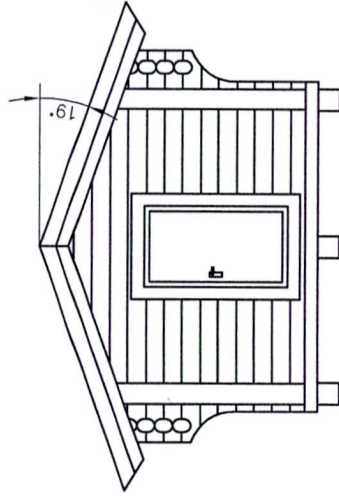


FASADE MOT

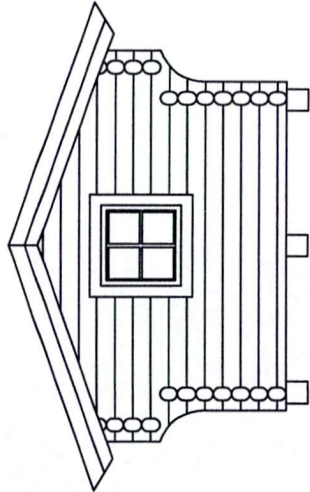


FASADE MOT

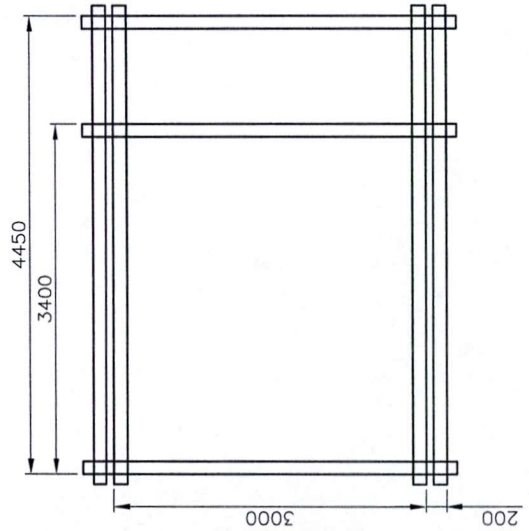
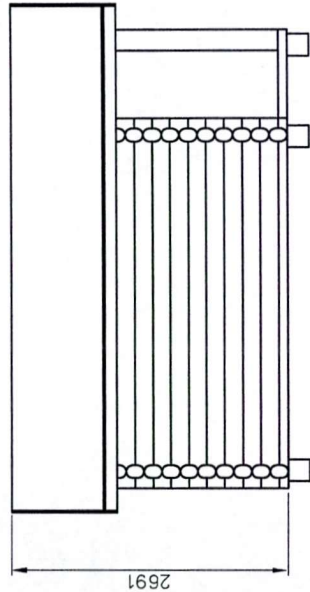
E-1



SØR



NORD



Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk		
270506	ROLF S.		1:50	Erstatning for:	Erstatet av:
STABBUR TIL HYTTE I DJUPSJØLIA STIG SCHJØLBERG			Beregning:		
Henviisning:			prog. fil:	STABBUR	



Røros kommune

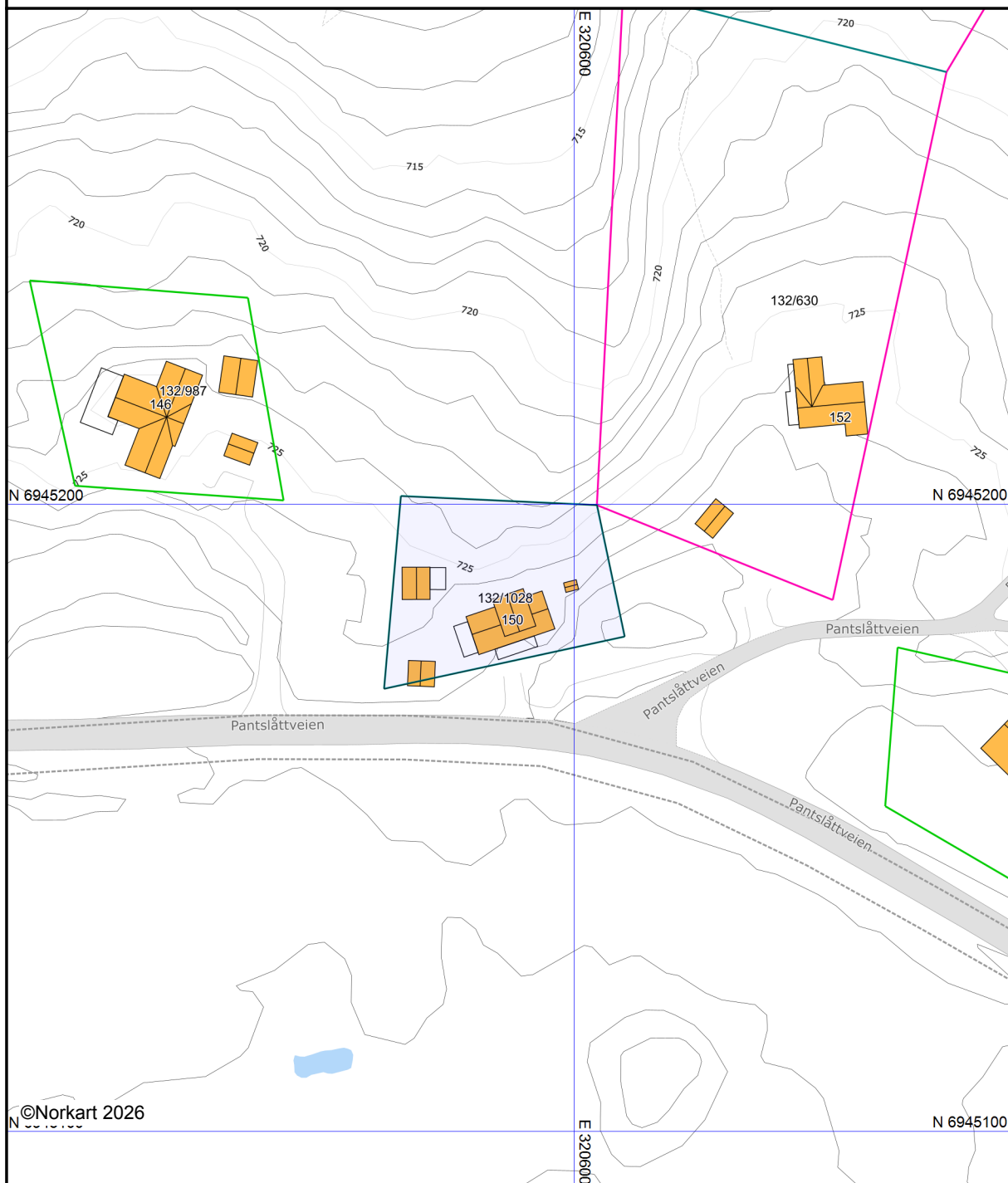
Grunnkart

Eiendom: 132/1028
Adresse: Pantslåttveien 150
Dato: 17.08.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-33

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



©Norkart 2026

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



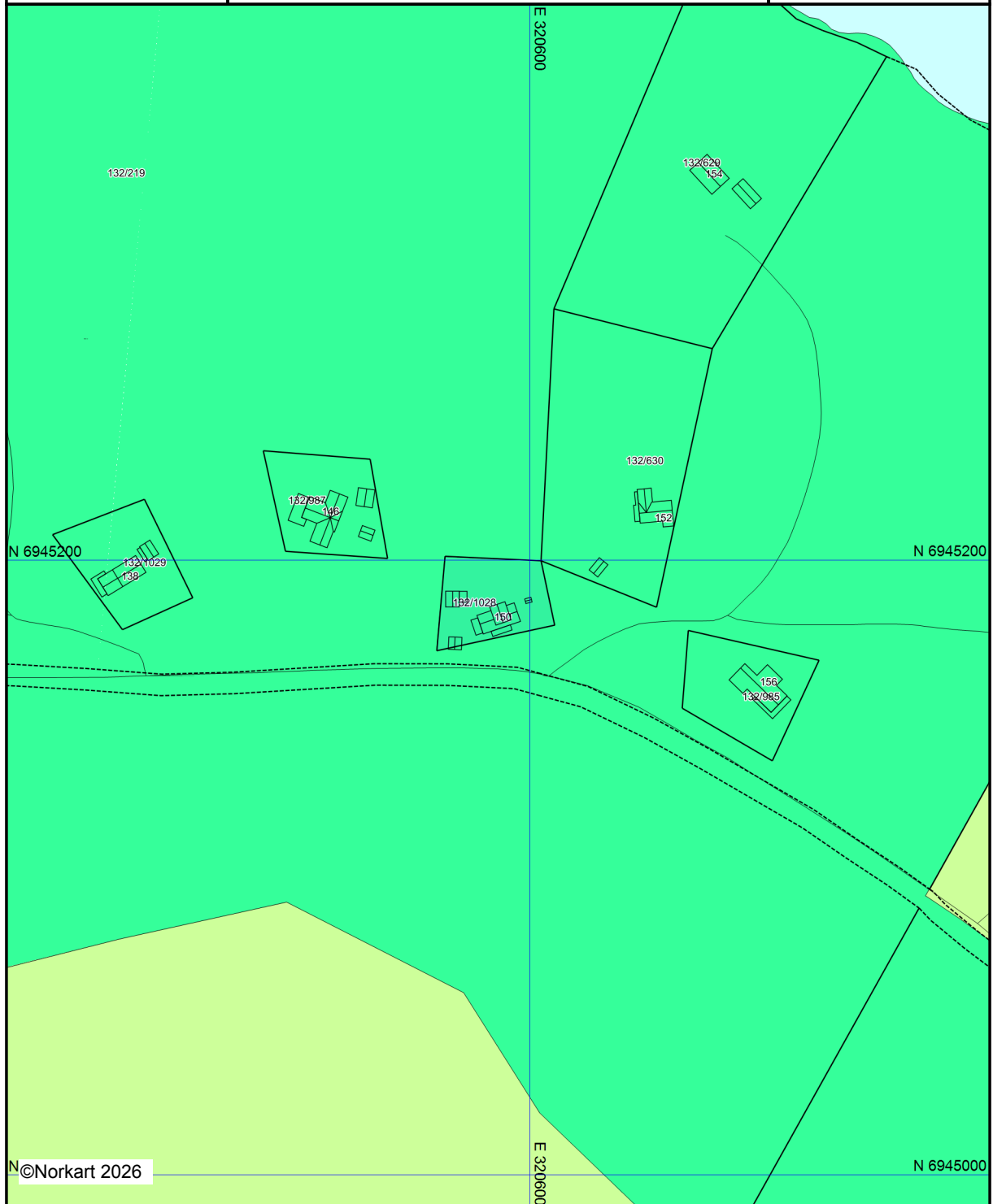
Røros kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 132/1028
Adresse: Panslåtveien 150
Dato: 17.08.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-33



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

MÅLEBREV☒ uten grensejustering
☐ med grensejustering

Kommune

RØROS

J.nr.

52/87

Målebrev nr.

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	132	1028	
	Bruksnavn/adresse		
	Stig på		
Areal	902,2 m2		

Dagbokstempel

25. an 89

00430

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	30 06 88
Rekvirent	Harry Schjølberg
Bestyrer	Gunnar Stenmo
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr. 132 bnr. 219

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Røros	27 07 88	Ingvar Estenstad	Gunnar Stenmo

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
---------------	--------------------

Påtegninger (rettelser o.l.)

Gnr. 132 bnr. 1028

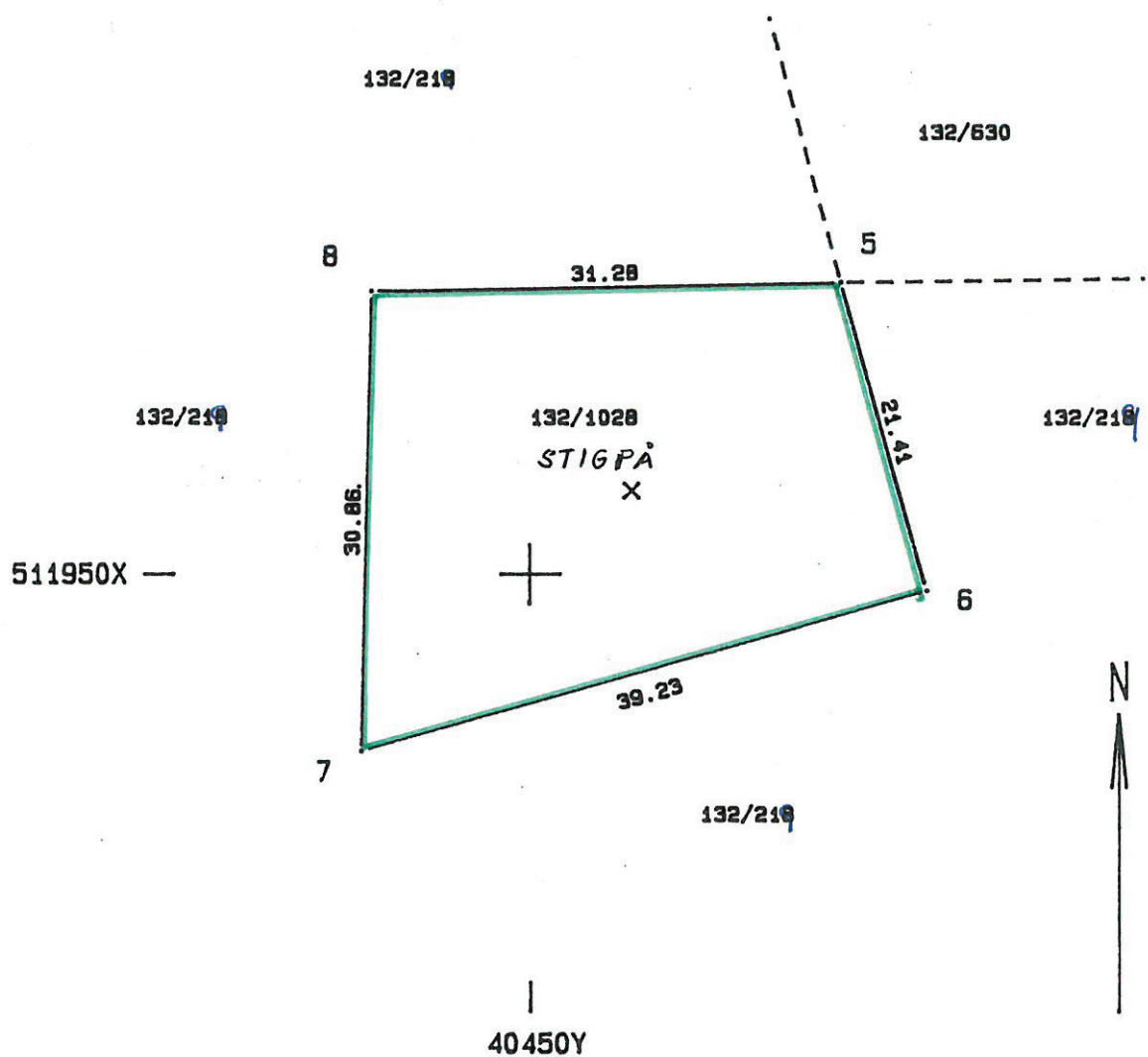
MÅLEBREVSKART

Representasjonspunkt X= 511955.57 Y= 40456.72

Koordinatsystem : NGO akse 3 Kartblad CU 107-1-19

Målestokk M= 1: 500 Areal 902.2 m²

	Punkt	x	y	Merking	Avstand
20213	5	511969.49	40470.60	Grænsesten	21.41
20213	6	511948.88	40476.40	Jordmerke	39.23
20213	7	511938.04	40438.70	Jordmerke	30.86
20213	8	511968.89	40439.33	Jordmerke	31.28



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

Skjøte

DAGBOKFØRT
89 1559
29 MAR 89 01559
SØRØSKRIVEREN I
GAULDAL

EIENDOMMEN(E)

Registernummer² (gnr., bnr., festnr.)

GNR. 132, BNR. 1028,
ADRESSE: STIGPÅ

Kommune

Røros

Eiendommens beskaffenhet

☒ Ubebygget

☐ Bebygget

OVERDRAS FRA

Navn

HARRY SCHJØLBERG

Fødselsnummer³

Dag - mnd. - år - personnr

27 09 22

Slektskapsforhold

ENKEL

TIL

Navn

STIG ROAR SCHJØLBERG

Fødselsnummer³

Dag - mnd. - år - personnr

11 02 52

KJØPESUMMEN KR 15.000 er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:⁴

TOMTEN HAR RETT TIL AVKJØPSEL FRA
PANTSKØTTVEIEN, SAMT RETT TIL VANN FRA
HOVEDBØLET.

Fortsatt

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.

Lovs

Sted

Røros 11/3-89

Dato

Tom Schjølberg

Utstederens underskrift

Esther Mondal Schjølberg

Ektefellens underskrift⁵
050725

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.

Arne A. Stenseth

Vitneunderskrift

Helene Eriksen

Vitneunderskrift

Arne A. Stenseth

Gjentas med blokkbokstaver

Helene Eriksen

Gjentas med blokkbokstaver

Pantslåttveien 150

Høyde over havet

723 m



Offentlig transport

✈ Røros lufthavn	13 min 🚗
🚆 Røros stasjon Linje R60	10 min 🚗 9.1 km
🚶 Schjølbergbrua Linje 541	17 min 🚶 1.6 km
🚶 Nicolaisen Linje 541	4 min 🚗 2.5 km

Avstand til byer

Røros	10 min 🚗
Trondheim	2 t 17 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Uno-X Røros	8 min 🚗
🚗 Røros Hotell	8 min 🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 385 m
- 197 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Røros Alpinsenter Hummelfjell
- Kjøretid: 25 min
- Skitrekk i anlegget: 4



Aktiviteter

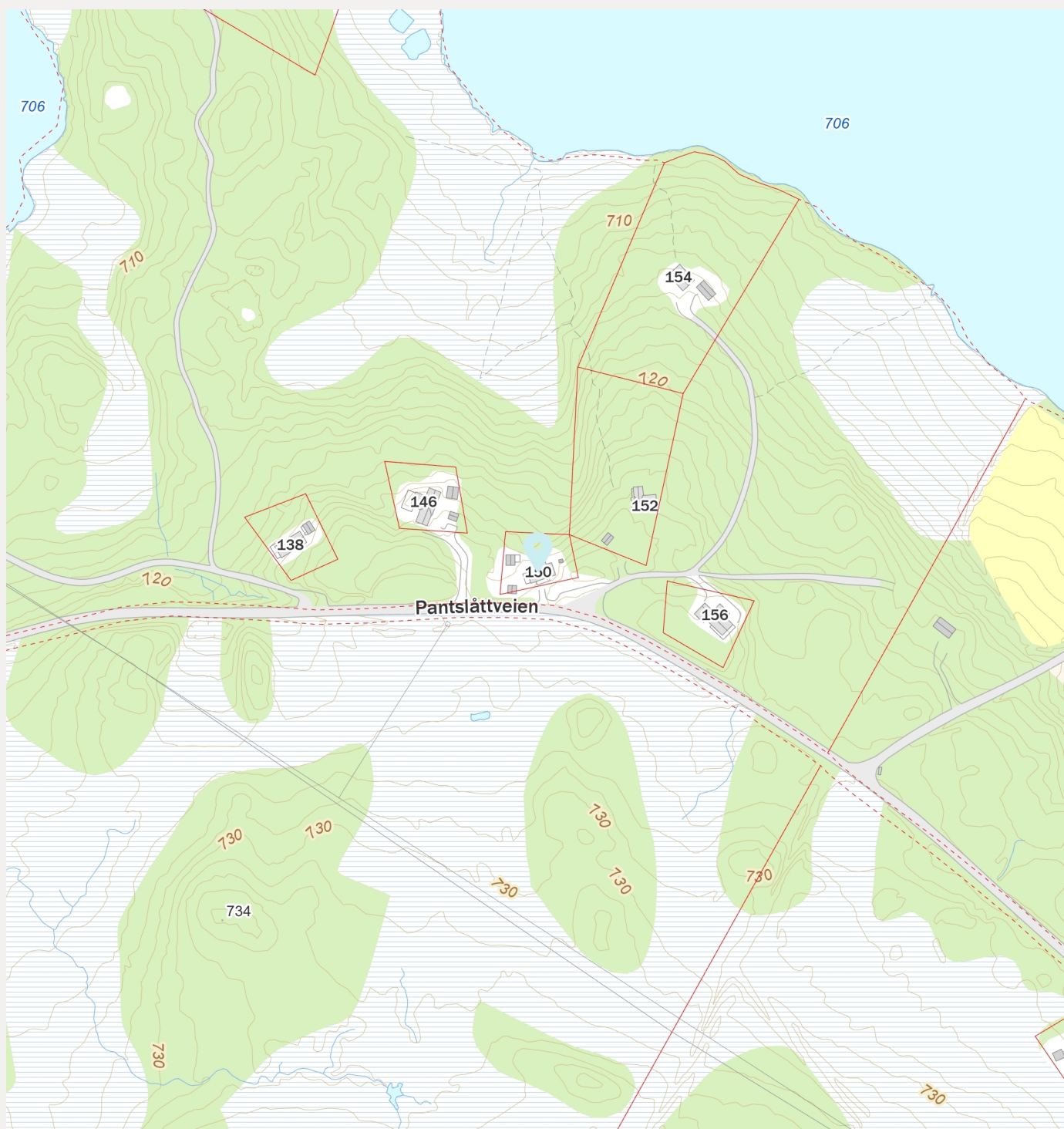
Røros Golfklubb	10 min 🚗
Bowling 1 Røros	11 min 🚗
Storwartzfeltet	12 min 🚗
Røros Husky Adventures	15 min 🚗
Os turridning	24 min 🚗

Sport

⚾ Kvitsankassen- sandvolleyballbane Sandvolleyball	10 min 🚗 8.8 km
⚾ Røroppvekstsenter grunnskole Ballspill	10 min 🚗 9.2 km
🏊 Røros Gym	10 min 🚗

Dagligvare

Rema 1000 Røros Post i butikk, PostNord	8 min 🚗 8 km
Kiwi Røros	10 min 🚗



Pantslåttveien 150

Høyde over havet

723 m



Offentlig transport

✈ Røros lufthavn	13 min	↔
🚆 Røros stasjon Linje R60	10 min	↔ 9.1 km
🚌 Schjølbergbrua Linje 541	17 min	↔ 1.6 km
🚗 Nicolaisen Linje 541	4 min	↔ 2.5 km

Avstand til byer

Røros	10 min	↔
Trondheim	2 t 17 min	↔

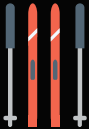
Ladepunkt for el-bil

🚗 Uno-X Røros	8 min	↔
🚗 Røros Hotell	8 min	↔

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 385 m
- 197 km preparert løype innenfor 15 km



Aktiviteter

Røros Golfklubb	10 min	↔
Bowling 1 Røros	11 min	↔
Storwartzfeltet	12 min	↔
Røros Husky Adventures	15 min	↔
Os turridding	24 min	↔

Sport

🏐 Kvitsankassen- sandvolleyballbane Sandvolleyball	10 min	↔ 8.8 km
🏐 Røroppvekstsenter grunnskole Ballspill	10 min	↔ 9.2 km
🏊 Røros Gym	10 min	↔

Dagligvare

Rema 1000 Røros Post i butikk, PostNord	8 min	↔ 8 km
Kiwi Røros	10 min	↔

Varer/Tjenester

📦 Domus Røros Kjøpesenter	11 min	↔
🏪 Apotek 1 Røros	9 min	↔
🏪 Vitusapotek Røros	10 min	↔
🍷 Røros Vinmonopol	11 min	↔



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