KRISTIANSEN TAKST AS

Rørosveien 3496

1. Etasje

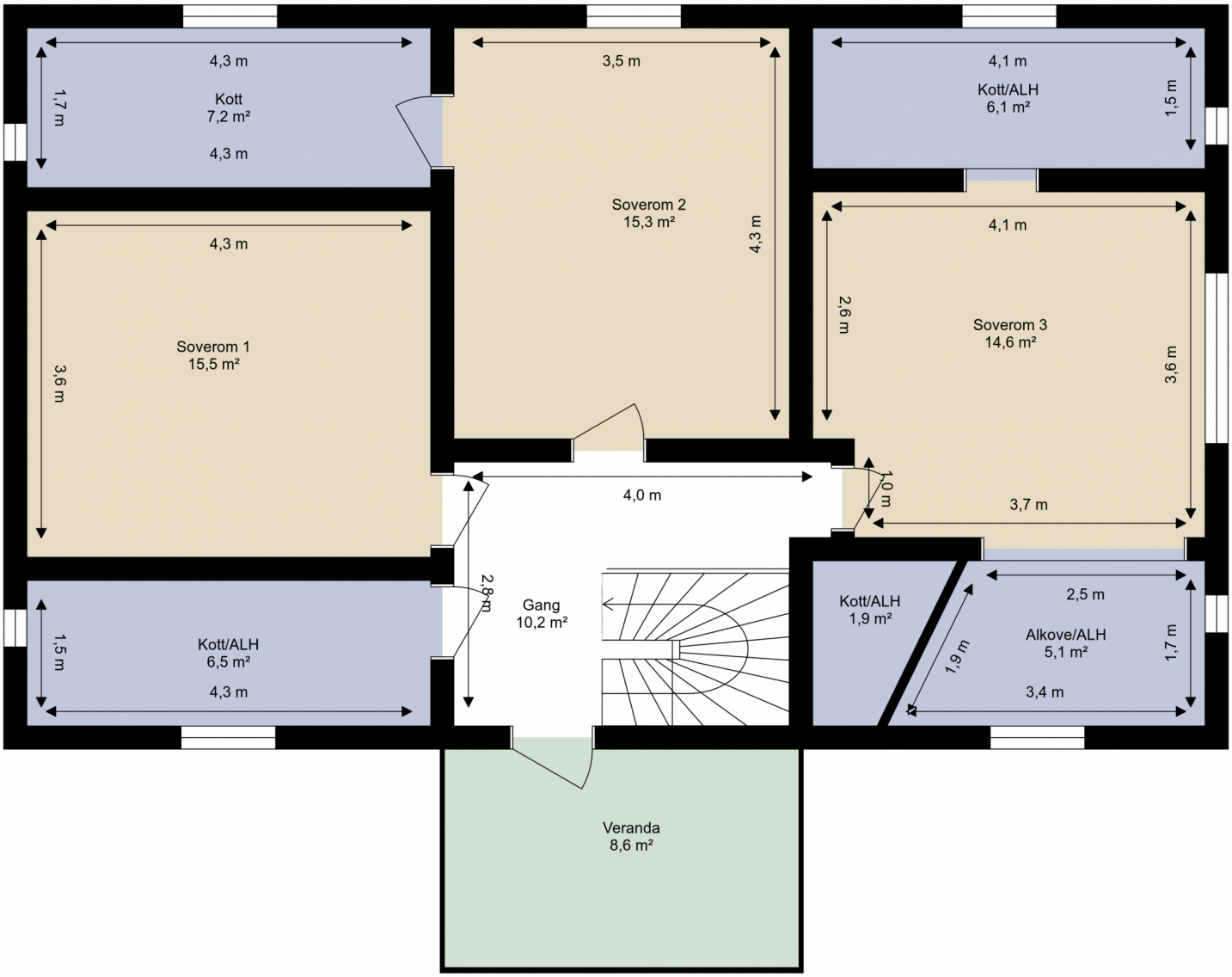


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større en summen av rommets gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndeling, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

KRISTIANSEN TAKST AS

Rørosveien 3496

2. Etasje



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

Sjekk gyldighet
Scan QR koden

KRISTIANSEN TAKST AS



TILSTANDSRAPPORT

Rørosveien 3496

2550 OS I ØSTERDALEN

BOLIGTYPE	MATRIKKEL	RAPPORTDATO
Enebolig	3430/135/255/0/0/0	23.09.2026

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
1	9	9	3	0

Befaring utført den 09.09.2026 av



Stian Kristiansen

Kristiansen Takst AS

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

Skarpsnoveien 6, 7374 Røros

+4795891797

post@kristiansentakst.no

KRISTIANSEN TAKST AS

NITO

Om rapporten

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

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

RØROSVEIEN 3496 - 3430/135/255/0/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

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.

RØROSVEIEN 3496 - 3430/135/255/0/0/0

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.

RØROSVEIEN 3496 - 3430/135/255/0/0/0

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

RØROSVEIEN 3496 - 3430/135/255/0/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

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

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

Om boligen

Adresse: Rørosveien 3496 , 2550, OS I ØSTERDALEN

Matrikkel: 3430/135/255/0/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1994

Tomt: 4 362.60 m^2

Type tomt: Eiet

Hjemmelshaver(e): Alida Maya Øye, Sindre Øye

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Byggemetode: Bolig i lafta tømmer i sveiserstil fra 1885 flyttet oppsatt på eiendommen i 1994. Utvendig fasade er tømmervegger og innvendig utlekta med 5 cm. Tilbygget inngangsparti i bindingsverk med ballkong over. Frittliggende garasje ble satt opp i 2017.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Septik

Adkomst: Privat

Overordnet faglig vurdering:

Rørosveien 3496 er en eldre enebolig i laftet tømmer (sveitserstil) oppført på nåværende tomt i 1994, basert på tømmer fra et eldre og ukjent opprinnelsessted. Boligen har en fin, høytliggende beliggenhet på en naturtomt og et bruksareal på 177 m2 fordelt over to etasjer, samt en garasje fra 2017. Boligen har gjennomgått flere gode oppgraderinger de siste årene, deriblant nytt kjøkken (2024), nye vinduer i stue/spisestue (2024) og oppgraderte automatsikringer (2023). Til tross for dette påpekes det vesentlige avvik (TG 2) og store avvik (TG 3): Tak: Torvtaket har omfattende torvglidning, blottlagt knasteplast og et voksende furutre, med utbedringskostnader anslått til over 300 000 kr. Etasjeskille: Det er målt betydelige planhetsavvik på opptil 40 mm i 2. etasje. Vann og fukt: Mangelfull drenering, manglende nedløpsrør for takvann og et våtrom (bad/vaskerom) med ukjent tettesjikt og feil fallforhold. Samlet fremstår boligen med et normalt vedlikeholdsbehov for alderen, men krever oppgraderinger på særskilt tak, etasjeskille og våtrom før den er i optimal stand.

Hindringer på befaringsdagen

Kaldloft ikke kontrollert grunnet mangel på adkomst via loftsluke. Krypkjeller er ikke undersøkt innvendig da det ikke var etablert eller funnet adkomst.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: 2024 Kjøkkenet er pusset opp og alt av elektriske og rørarbeid er uført av fagfolk. Det ble byttet ut all isolasjon i vegger og tak med 100mm Hunton trefiberisolasjon. Nytt panel på vegger og tak. Nye sponplater i gulv og (varmefolie, utført av elektriker). Nytt laminatgulv. 2024 Alle vinduer ble byttet ut til 3 lags vinduer fra Natre på kjøkken og spisestuen. 2023 ble alle automatsikringer byttet ut av elektriker. 2024 byttet varmtvannstank av rørlegger og montert trykkreduksjonsventil og aquastop, 2022 ble det gravd inn fiberkabel til huset av entreprenør samt at en del av veien opp til huset ble grøftet og gruset opp.

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

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

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

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

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

RØROSVEIEN 3496 - 3430/135/255/0/0/0

2.Etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
59 m^2	0 m^2	0 m^2	9 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
3 soverom, gang			Veranda

1.Etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
98 m^2	20 m^2	0 m^2	0 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Stue, spisestue, kjøkken, bad, vaskerom, kontor, gang, wc og kott	Garasje		

Sum areal

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal
157 m^2	20 m^2	0 m^2	9 m^2

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

BRA
177 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: 4 kott og 1 alkove i 2. etasje

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

2.Etasje	
BRA 59 m^2	**ALH** 33 m^2
GUA 92	**Beskrivelse av ALH** 4 kott og 1 alkove

RØROSVEIEN 3496 - 3430/135/255/0/0/0

Oppsummert

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

9 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Grunnmur / fundamenter: Ringmuren har manglende skiferbekledning på det ene hjørnet, noe som gjør lettklinkerblokken mer utsatt for fukt.

Drenering: Det er ikke etablert ordinær drenering eller utvendig fuktsikring. Takvann ledes ikke bort i rør, men drypper rett ned i bakken ved grunnmuren. Boligen ligger imidlertid høyt og fritt til på en topp, noe som gir gode naturlige avrenningsforhold for overflatevann.

Yttervegger / fasader: Fuktnivået på 18,9% i svillstokken er noe høyt og bør holdes under oppsikt, da det over tid kan øke risikoen for fuktskader dersom fukttilførselen endrer seg.

Balkong / terrasse: Ifølge selgers egenerklæring har det tidligere vært en lekkasje på verandaen. Tekkingen er utbedret med en midlertidig løsning i form av sveiset PVC-duk som følge av feil fall på dekket.

Takrenner og nedløp: Det er kun montert tradisjonelle takrenner i tre på to av takflatene i front av bygget. De resterende takflatene mangler takrenner fullstendig. Det bemerkes spesielt at det ikke er montert nedløpsrør eller rennekjettinger på de takrennene som faktisk er til stede.

Bad/vaskerom - 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/vaskerom - Totalvurdering av overflater: Det er målt motfall på gulv ut mot dør til oppholdsrom, og dusjsonen er hevet i forhold til resten av gulvet. Svertesopp i silikonfuger og vindu i våtsone trekker også ned.

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

Innvendige vann og avløpsrør - Totalvurdering av varmtvannsbereder: : Berederen er installert i rom uten sluk og eventuelt lekasjevann er ikke ivaretatt på en tilfredsstillende måte. Det er montert lekkasjesikring rundt bereder.

RØROSVEIEN 3496 - 3430/135/255/0/0/0

3 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

Taktekking og beslag: Det ble ikke avdekket akutte mekaniske lekkasjeskader på selve undertaket på befaringsdagen, og pipeinndekningen er fagmessig utført med heldekkende beslag. Det registreres imidlertid en omfattende torvglidning over møneryggen og deler av takflatene, noe som har etterlatt den underliggende knasteplasten helt blottlagt og direkte utsatt for UV-stråling. I tillegg mangler det vindskibord på flere vindskier, og det er observert uønsket vegetasjon (furutre) som vokser i torvlaget.

Kostnadsestimat: Tiltak over 300.000

Bad/vaskerom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Det er registrert bruk av membran og slukmansjett i sluk, samt membranplater enkelte steder. Det er imidlertid avdekket feilaktig utførelse og manglende tetting av tettesjikt ved rørgjennomføringer, avløp fra toalett og ved varmtvannsbereder. Det er heller ikke ført opp tettesjikt bak panelet. Videre er dusjsonen hevet ca. 5-6 cm, og sluken er plassert her, noe som sammen med motfall på det øvrige gulvet gjør at lekkasje- og bruksvann ikke ledes til sluk. Våtrommet er fra 1994, og tettesjiktet har passert sin forventede levetid. Dette er avvik i henhold til gjeldende krav.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Etasjeskiller/gulv på grunn: Det er registrert totalt planhetsavvik utover tillatte verdier i 2. etasje. Det anbefales utvidet kontroll.

0 Bygningsdeler med TG IU TG IU

1 Dokumentasjon

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

Kommentar:
Selger nevner at mye av arbeidet i boligen er utført som egeninnsats uten noen form for dokumentasjon. De tekniske installasjoner er utført av fagfolk (firma) Dette gjelder elektrofaglige installasjoner og rørleggerarbeid. Det er fremlagt samsvarserklæring på det elektriske arbeidet. Og det er fremlagt rapport fra el-tilsyn utført 17.11.2023. Det er også fremlagt kvitteringer på faktura fra rørlegger.

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?
18.09.2026

RØROSVEIEN 3496 - 3430/135/255/0/0

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Dagens planløsning er kontrollert mot byggegodkjente tegninger. Det er registrert følgende endringer: Ett soverom i 1. etasje er omgjort til kjøkken, og kjøkken i 1. etasje er omgjort til spisestue. I 2. etasje er det utført mindre endringer i soverom 4 med etablering av kott og alkove. Endringene er ikke søknadspliktige.

Er det avdekket åpenbare ulovligheter?
Nei

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt ferdigattest datert 10.05.1994

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

RØROSVEIEN 3496 - 3430/135/255/0/0/0

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:
Lettklinkerblokker , Støpt plate på mark, Ringmur

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

Kommentar:
Fundamentert med ringmur i lettklinkerblokker. Boligen har ulik konstruksjon på grunn og gulv i forskjellige deler av bygget; deler av boligen er oppført med støpt plate på mark, mens andre deler har ringmur med trebjelkelag over krypkjeller (jf. tidligere punkt om krypkjeller uten innvendig tilkomst).

Det er registrert løs skiferplate på et hjørne av den utvendige ringmuren. Dette gjør at den underliggende lettklinkerblokken er mer utsatt for fukt.

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Ringmuren har manglende skiferbekledning på det ene hjørnet, noe som gjør lettklinkerblokken mer utsatt for fukt.

Årsak/ konsekvens
Manglende festing eller slitasje på skiferplate gjør at fukt lettere kan trenge inn i lettklinkerblokken, noe som øker risikoen for frostskader over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Den løse skiferplaten bør festes igjen, og området bør sikres mot inntrengning av fukt.

Bilde:



Skiferstein har løsnet fra grunnmur..

RØROSVEIEN 3496 - 3430/135/255/0/0/0

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

Kommentar:
Det er ikke kjent at det er utført arbeid på drenering etter byggeår.

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Nei

Kommentar:
Grunnmursplast og topplist er ikke synlig.

Er det terrengfall fra grunnmur?
Ja

Kommentar:
Det er registrert terrengfall bort fra boligen på alle sider.

Er takvann ledet bort fra bygning?
Nei

Kommentar:
Ja. Det er registrert terrengfall bort fra boligen på alle sider.

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

Kommentar:
Det er ikke etablert noe drenering

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Det er ikke etablert ordinær drenering eller utvendig fuktsikring. Takvann ledes ikke bort i rør, men drypper rett ned i bakken ved grunnmuren. Boligen ligger imidlertid høyt og fritt til på en topp, noe som gir gode naturlige avrenningsforhold for overflatevann.

Årsak/konsekvens
Manglende drenering og bortledning av takvann gir økt risiko for fuktpåvirkning, men den gunstige beliggenheten på en topp reduserer den faktiske belastningen fra overflatevann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Takvannet bør på sikt ledes bort fra bygningen med rør eller utkastere for å skåne grunnmuren mest mulig. Etablering av ordinær drenering og fuktsikring vurderes som mindre påkrevd på grunn av tomteforholdene, men kan vurderes ved eventuelle fremtidige oppgraderinger.

RØROSVEIEN 3496 - 3430/135/255/0/0

5 Krypkjeller

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?
Nei

Kommentar:
Krypkjeller er ikke inspisert da undertegnede ikke fant noe tilkomst til denne å befaringsdagen.

Ved inspeksjon utvendig, er det tegn til ventilering av krypkjeller? (Ventiler i ringmur)
Ja

Kommentar:
Det er montert flere lufteventiler i grunnmuren.

RØROSVEIEN 3496 - 3430/135/255/0/0/0

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Fasade
Liggende laft

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

Kommentar:
Nei. Ikke utover det som må forventes for eldre laftet tømmer.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Kommentar:
Nei. Det ble imidlertid registrert forhøyede fuktverdier på en svillstokk.

Musetetting?
Ja

Lufting av kledning?
Nei

Kommentar:
Naturlig lufting av laftet.

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Fuktnivået på 18,9% i svillstokken er noe høyt og bør holdes under oppsikt, da det over tid kan øke risikoen for fuktskader dersom fukttilførselen endrer seg.

Årsak/konsekvens
Fuktnivået på 18,9% i svillstokken er noe høyt og bør holdes under oppsikt, da det over tid kan øke risikoen for fuktskader dersom fukttilførselen endrer seg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Svillstokken bør overvåkes, og fuktforholdene bør følges med på over tid for å vurdere om det er behov for tiltak.

RØROSVEIEN 3496 - 3430/135/255/0/0/0

Bilde



Fuktmåling i svillstokk viser 18.9%

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+1-lags glass og 3 lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Trekarmsdør fra byggeår.
Innvendige dører av heltre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er registrert varierende type vinduer og årstall på disse.
Stue, kontor, entré, Wc og hele 2. etasje 2+1-lags glass fra 91.
Spisestue: 3-lags isolerglass fra 2024.
Kjøkken: 3-lags isolerglass fra 2024.
Bad: 3-lags isolerglass fra 2019.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vinduer på befaringsdagen.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det er ikke behov for strakstiltak eller umiddelbare utbedringer ettersom vinduene fungerer tilfredsstillende i dag. Det anbefales å overvåke vinduenes tilstand jevnlig, opprettholde kontinuerlig overflatebehandling av treverket, samt budsjettere for fremtidig utskifting av vindusglass eller hele vinduskonstruksjoner på sikt.

RØROSVEIEN 3496 - 3430/135/255/0/0/0

8 Balkong / terrasse

TG 2

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

Type:
Etablert veranda

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

Kommentar:
ingen synlige skader på befaringstidspunktet.

Er det etablert rekkverk?
Ja

Kommentar:
Rekkverk av tre.

Er rekkverkshøyde og åpninger ut i fra dagens forskrifter?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Kommentar:
Takterrasse er tekket med sveiset PVC duk.

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Kommentar:
Det er registrert feil fall på dekket.

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Ifølge selgers egenerklæring har det tidligere vært en lekkasje på verandaen. Tekkingen er utbedret med en midlertidig løsning i form av sveiset PVC-duk som følge av feil fall på dekket.

Årsak/konsekvens
Feil fall på dekket fører til at vann samler seg, noe som øker risikoen for lekkasjer og reduserer levetiden på det underliggende dekket. Den nåværende PVC-duken er en midlertidig utbedring, og konstruksjonen vil kreve en permanent oppretting av fall og ny tetting på sikt for å tilfredsstille funksjonskravene.

HMS vurdering
Ingen spesielle merknader knyttet til sikkerhet.

RØROSVEIEN 3496 - 3430/135/255/0/0

Bilde



Veranda.

9 Takkonstruksjon TG 1

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:
Det ble ikke registrert noen utvendige skader eller nedbøyninger.

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for full inspeksjon av alle deler. Det ble ikke observert tegn til svikt eller skader ved visuell kontroll av himling og loftsetasje. Det er heller ikke avdekket tegn til kondens eller fukt i himling eller knevegger.

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

Er loftet innredet?
Ja

Er det foretatt endringer etter byggeår?
Nei

Er konstruksjonen inspisert?
Nei

Kommentar:
Kaldloft ikke inspisert grunnet manglende tilkomst.

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av loft

Kommentar:
Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for full inspeksjon. Det ble ikke avdekket tegn til svikt eller skader ved visuell kontroll av himling i loftsetasjen. Ingen tegn til kondens eller fukt ble observert i himling eller knevegger.

RØROSVEIEN 3496 - 3430/135/255/0/0/0

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

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Nei

Kommentar:
Det er ikke registrert vesentlige endringer eller omtekking etter byggeåret 1994.

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå, Annet

Taktekking:
Torv

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

Kommentar:
Det er montert et tilfredsstillende, heldekkende blikkbeslag rundt hele den nedre delen av pipen. Beslagsarbeidet fremstår stabilt.

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Ja

Kommentar:
Det mangler vindskibord på flere vindskier. Konstruksjonen ligger åpen i ytterkantene.

Er undertak over 13 år?
Ja

Kommentar:
Undertak og membran er fra 1994 (32 år gammelt).

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Det ble ikke avdekket akutte mekaniske lekkasjeskader på selve undertaket på befaringsdagen, og pipeinndekningen er fagmessig utført med heldekkende beslag. Det registreres imidlertid en omfattende torvglidning over møneryggen og deler av takflatene, noe som har etterlatt den underliggende knasteplasten helt blottlagt og direkte utsatt for UV-stråling. I tillegg mangler det vindskibord på flere vindskier, og det er observert uønsket vegetasjon (furutre) som vokser i torvlaget.

Kostnadsestimat:
Tiltak over 300.000

RØROSVEIEN 3496 - 3430/135/255/0/0

Årsak/konsekvens
Årsak:
Naturlig strukturell nedbrytning av torva samt svikt i opprinnelig glidesikring over en periode på 32 år har ført til vesentlig torvglidning. Dette har avdekket knasteplasten. Manglende vindskibord skyldes utelatt ferdigstillelse eller slitasje.

Konsekvens:
Selv om et torvtak iht. Byggforsk 544.803 kan ha en levetid på 40–60 år, avhenger dette av at tettesjiktet er beskyttet. Den lyseblå knasteplasten er ikke UV-bestendig; langvarig soleksponering vil gjøre den sprø slik at den sprekker opp og smuldrer hen. Røttene fra det etablerte furutreet utgjør en høy risiko for mekanisk perforering av hovedmembranen under. Manglende vindskibord gir økt risiko for fuktdrevet slitasje og råte i vindskier og taktroender i ytterkantene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
For å stanse videre degradering av tettesjiktet må uønsket vegetasjon og trær fjernes umiddelbart med roten. Det må etableres en inspeksjonsluke til kaldloftet for å kontrollere treverkets tilstand rundt pipa innenfra. Vindskibord må kompletteres og monteres. Siden knasteplasten allerede har vært eksponert over lengre tid og taket har passert 30 år, anbefales det å planlegge en fullstendig utskifting av underlagsmembranen og reetablering av torv med tilfredsstillende glidesikring i henhold til dagens standard.

Bilde


Glissent tovlag.


Glissent torvlag.


Oversiktsbilde.


Furutre som her vokst opp på taket.

RØROSVEIEN 3496 - 3430/135/255/0/0/0

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:
Annet

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Det er kun montert tradisjonelle takrenner i tre på to av takflatene i front av bygget. De resterende takflatene mangler takrenner fullstendig. Det bemerkes spesielt at det ikke er montert nedløpsrør eller rennekjettinger på de takrennene som faktisk er til stede.

Årsak/konsekvens
Årsak:
Manglende takrenner på flere takflater samt komplett mangel på nedløpssystem (nedløpsrør/rennekjetting) på monterte renner skyldes utelatt ferdigstillelse.

Konsekvens:
At det mangler nedløp eller rennekjettinger gjør at alt oppsamlet takvann fra fronten av taket skylles ut i en konsentrert stråle direkte fra renneendene. Dette treffer mest sannsynlig hyttehjørnene, lafteknutene eller fundamentet med stor kraft. Kombinert med at de resterende takflatene mangler renner helt, utsettes tømmerveggene, svillstokkene og grunnmuren for en ekstrem og uheldig fuktpåkjenning. Dette gir akutt risiko for råteskader i laftet, fuktsprut på kledningen, og lokal utgraving eller frostsprengning i grunnen tett inntil fundamentene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det må snarest monteres kontrollerte nedløp (nedløpsrør eller tradisjonelle rennekjettinger) på de eksisterende takrennene for å avlede vannet bort fra tømmerknutene. Videre må det kompletteres med takrenner og nedløp på alle resterende takflater for å sikre en samlet og forsvarlig bortledning av overvann fra hele bygningskroppen. Nedre del av tømmerveggene under renneendene bør inspiseres nøye med fuktmåler for å avdekke eventuell påbegynt råte.

RØROSVEIEN 3496 - 3430/135/255/0/0/0

13 Bad/vaskerom

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Kommentar:
Den bygningssakkyndige er ikke gjort kjent med at det er utført noe arbeid på våtrommet.

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
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet rundt tettesjiktets faktiske utførelse og tilstand. Høy alder øker risikoen for slitasje og svekkelse i skjulte konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader.

Beskrivelse av våtrommets overflater
Skifer og flis på gulv. Vaskerommet har malt panel på vegger. På badet er det malt panel, flis i dusjsonen og over innredning på vegger, samt malt 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:
Da det er bemerket begynnelse på svertesopp i silikonfug i dusjsone, kan dette skyldes manglende ventilasjon (avtrekk/tilluft). Det kan også være av at silikonens ytterste belegg er vasket bort og lager grunnlag for vekstvilkår av svertesopp. Vindu uheldig plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og i veggkonstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Er det fall til sluk?
Nei

Kommentar:
Dusjsonen er hevet ca. 5-6 cm i forhold til resterende gulv, og sluken er plassert her. Det er målt motfall med laser på det øvrige gulvet ut mot dør til spisestue, noe som gjør at eventuelt lekkasjevann ikke vil kunne renne til sluk, men i stedet renne ut i tilstøtende rom.

Totalvurdering av overflater TG 2

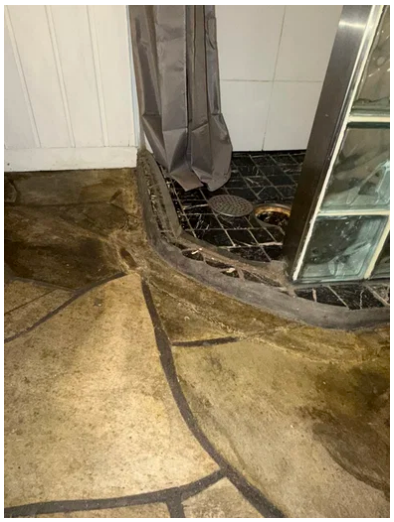
Kommentar:
Det er målt motfall på gulv ut mot dør til oppholdsrom, og dusjsonen er hevet i forhold til resten av gulvet. Svertesopp i silikonfuger og vindu i våtsone trekker også ned.

RØROSVEIEN 3496 - 3430/135/255/0/0/0

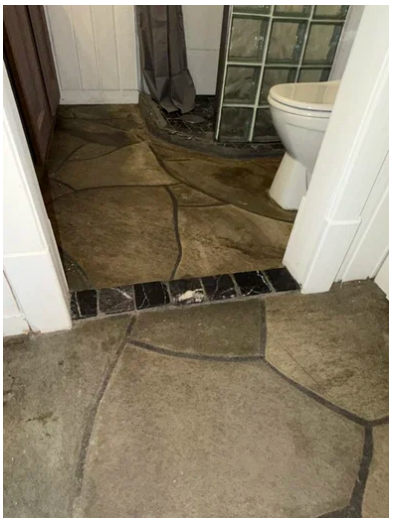
Årsak/konsekvens
Feilaktige fallforhold gjør at eventuelt vann på gulvet ikke renner mot sluk, men renner ut i tilstøtende oppholdsrom (spisestuen). Dette øker risikoen for fuktskader i bakenforliggende og tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:
For å få tilfredsstillende avrenning og rette opp i motfallet, må gulvkonstruksjonen og overflatene utbedres.

Bilde



Dudjsonen er hevet fra resten av gulvflatene.



FLissokkel mellom vaskerom og dusjrom.



Feil utførelse i forbindelse med tettesjikt ved toalett.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

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

Kommentar:
Det er synlig bruk av både membran og mansjett under forlengelsesring i sluk.

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

Kommentar:
Ikke relevant

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3

Kommentar:
Det er registrert bruk av membran og slukmansjett i sluk, samt membranplater enkelte steder. Det er imidlertid avdekket feilaktig utførelse og manglende tetting av tettesjikt ved rørgjennomføringer, avløp fra toalett og ved varmtvannsbereder. Det er heller ikke ført opp tettesjikt bak panelet. Videre er dusjsonen hevet ca. 5-6 cm, og sluken er plassert her, noe som sammen med motfall på det øvrige gulvet gjør at lekkasje- og bruksvann ikke ledes til sluk. Våtrommet er fra 1994, og tettesjiktet har passert sin forventede levetid. Dette er avvik i henhold til gjeldende krav.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Årsak/konsekvens
Manglende og feilaktig utført tettesjikt ved rørgjennomføringer, vegger og slukløsning medfører stor risiko for at vann kan trenge ukontrollert inn i konstruksjonene og forårsake fuktskader over tid. Manglende avrenning til sluk forsterker denne risikoen.

Tiltak:
Våtrommet må totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav til tettesjikt, slukløsning og avrenning.

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.
Selvbygd innredning med normalt slitasjegrad ut fra byggeår og byggemåte.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk som startes med snor på selve avtrekksviften.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Annet, Dusjnisje med dusjgarnityr på vegg

---

Er det innebygget sisterne?
Nei

RØROSVEIEN 3496 - 3430/135/255/0/0

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.
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

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

Kommentar:
Det er ikke foretatt hulltaking grunnet tykke tømmervegger mot våtrommet. Det ble utført fuktsøk på gulv som ikke indikerer noen forhøyede fuktverdier. I dusjsonen ble f´det også foretatt fuktsøk på gulvet som viser forhøyede fuktverdier. Dette kan komme av restrukturering i påstøpen.

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 på gulvflaten. I dusjsonen ble det registrert forhøyede fuktverdier som kan komme fra restrukturering i betonggulvet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
På grunn av påvist motfall, manglende tettesjikt ved rørgjennomføringer/vegger og svertesopp i silikonfuger, anbefales det å foreta en utvidet kontroll av våtrommets tettesjikt og konstruksjon, samt utbedring av avrenningsforhold.

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

Kommentar:
Det er ikke fremlagt rapport fra brann- eller feiervesen.
Pipe sist feilet 2024.

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

Kommentar:
Det registreres 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/feieluke 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 må monteres godkjent ildfast plate under feieluken.

RØROSVEIEN 3496 - 3430/135/255/0/0/0

Bilde



Bildet viser ildsted med manglende ildfast plate under feieluke.

HMS vurdering

Det mangler ildfast plate under feieluken, noe som utgjør en potensiell brannrisiko ved sotutslipp på brennbart gulv. Det foreligger heller ingen nyere feierapport eller tilsynsrapport fra brannvesenet som dokumenterer at anlegget er godkjent i bruk, selv om pipen ble feiet i 2024. Det anbefales å innhente feierapport for å få verifisert fyringsanleggets totale sikkerhet.

RØROSVEIEN 3496 - 3430/135/255/0/0

15 Etasjeskiller/gulv på grunn TG 3

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

Type:
Betong, Tre/bjelkelag

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

Kommentar:
Det er utført målinger i spisestue,stue og kjøkken i 1. etasje hvor det ikke registreres skjevheter utover hva som kan forventes. Det ble målt totalt 7 mm planhetsavvik.
I 2. etasje ble det foretatt målinger på soverom 1 og 2 hvor det ble registrert 40 mm totalt planhetsavvik på soverom 1 og 25 mm totalt planhetsavvik på soverom 2.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Det er registrert totalt planhetsavvik utover tillatte verdier i 2. etasje. Det anbefales utvidet kontroll.

Årsak/konsekvens
Skjevheter i etasjeskillet kan gi konsekvenser for dører, innredning og videre bruk av rommene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales utvidet kontroll/nærmere undersøkelser av bjelkelaget i 2. etasje for å avklare årsaken til de store skjevhetene.

RØROSVEIEN 3496 - 3430/135/255/0/0/0

16 Innvendig trapp TG 1

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. Ingen knirk i vesentlig omfang og estetiske forhold aksepteres.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Halvsvingt lukket trapp i tre med opptrinn og tilhørende spilerekkverk. Trappen er datert fra byggeår.

HMS vurdering:
Rekkverket er lavere enn dagens krav, med en målt høyde på 78 cm. Det mangler også håndløper på vegg/rekkverk. Dette utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt for barn og eldre, og det anbefales å montere håndløper samt vurdere å utbedre rekkverkshøyden.

17 Kjøkken

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

Generell beskrivelse av innredning
Kjøkkenet er opplyst å være totalrenovert i 2024 som egeninnsats, med unntak av el- og rørarbeid som er utført av fagfolk. Innredningen har folierte skrog med slette 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:
Kjøleskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

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

Totalvurdering av kjøkken

TG 1

Kommentar:
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje. Det foreligger opplysninger om at arbeidene delvis er utført som egeninnsats i 2024. Det forutsettes at det foreligger samsvarserklæringer og dokumentasjon på arbeider utført av fastelektriker og rørlegger.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Totalvurdering av ventilasjon:

TG 1

Kommentar:
Ventilasjonen på kjøkkenet fungerer som tiltenkt med mekanisk avtrekk ut i yttervegg. Det er kun registrert normal slitasje på anlegget, og det er ikke avdekket indikasjoner på funksjonssvikt.

RØROSVEIEN 3496 - 3430/135/255/0/0

Bilde



Kjøkken.

18 Ventilasjon TG 1

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

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Totalvurdering på ventilasjon

Kommentar:
Sentralt/mekanisk avtrekk over stekesone.
Mekanisk avtrekk på bad/vaskerom med spalte under dørblad for tilluft.
Boligen er forskriftsmessig ventilert. Ingen avvik avdekket på befaringsdagen.

19 Innvendige vann og avløpsrør

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

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

Kommentar:
Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing kjøkken.
VVB bytte i 2024.

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 wc.

Er hovedstengekran funksjonstestet?
Ja

Kommentar:
Hovedstengekran er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

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

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

Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:

TG 1

Kommentar:
Det innvendige røranlegget består av en kombinasjon av eldre røropplegg fra byggeår 1994 og nyoppussede rør i forbindelse med totalrenovering av kjøkkenet i 2024.

Ved funksjonstesting ble vanntrykket vurdert som tilfredsstillende ved samtidig tapping fra flere tappesteder (bad og kjøkken).

Hovedstengekran er lokalisert på WC, funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Det er foretatt visuell kontroll av synlige rør uten at det er avdekket tegn til skade, lekkasje eller kondens.

Anlegget fungerer som tiltenkt, men har normal slitasje og alder (for delen fra 1994), noe som gir tilstandsgrad 1.

RØROSVEIEN 3496 - 3430/135/255/0/0/0

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsberederen er kontrollert med noen avvik. Lekkasjevann er ikke ivaretatt
Bereder produsert 2023 og rommer 167 L.

Totalvurdering av varmtvannsbereder:

TG 2

Kommentar:
Berederen er installert i rom uten sluk og eventuelt lekasjevann er ikke ivaretatt på en tilfredsstillende måte. Det er montert lekkasjesikring rundt bereder.

Årsak/konsekvens
Årsak:
Berederen står i et rom som mangler tilfredsstillende naturlig avrenning til sluk. Gulvet har feil fall / motfall, og sluken er plassert i en dusjsone som ligger ca. 6 cm høyere enn resten av gulvet. I tillegg finnes det en flisterskel mellom bad og vaskerom. Selv om det er montert en form for lekkasjesikring rundt berederen, gjør rommets totale utforming at eventuelt vann som ikke fanges opp direkte, vil bli stengt inne.

Konsekvens:
Ved en større lekkasje eller lekkasjer som går utover det den eksisterende sikringen fanger opp, vil vannet samle seg på gulvet. Dette vil bli stengt inne av motfall, terskel og opphøyd dusjsone i stedet for å renne fritt til sluk. Dette øker risikoen for at vannet kan trenge inn i omliggende konstruksjoner og forårsake fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det er etablert lekkasjesikring med føler på gulvet. Det må imidlertid påses at anlegget fungerer som tiltenkt, og at føleren er korrekt plassert i på gulvet for å sikre at vanntilførselen stenges automatisk ved en eventuell lekkasje. Ingen ytterligere tiltak kreves utover regelmessig funksjonstest av lekkasjesikringen.

RØROSVEIEN 3496 - 3430/135/255/0/0

20 Oppvarming

Hva slags oppvarming har boligen:
elektrisk, vedovn, varmepumpe

Kommentar:
Det er etablert elektriske varmekabler i entré, kontor, stue, spisestue og kjøkken samt på Wc, vaskerom og bad. Det er etablert panelovn på soverom 2 i andre etasje. Varmepumpe i stuen og lukket vedovn i spisetuen

Er det nedgravd oljetank?
Nei

Kommentar:
Det er ikke gjort kjent for bygningssakkyndig at det er nedgravd oljetank.

Årsak/konsekvens

21 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
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:
Det ble utført el-tilsyn den 17.11.2023 Uten noen feil og mangler.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
alle automatsikringer ble skiftet av elektriker i 2023, samt nyere arbeider i stue, soverom og kjøkken

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Det foreligger samsvarserklæring utstedt av Nord-Østerdal Elektroservice for nyere installasjonsarbeider og ombygging (bl.a. stue, soverom og kjøkken) datert 17.09.2026.

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.
Det bemerkes at kursbetengnelsen var noe utydelig.

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Kommentar:
Ingen anmerkninger

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Ukjent

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

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

RØROSVEIEN 3496 - 3430/135/255/0/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Kommentar:
Elektrisk anlegg er kontrollert i 2023. Ingen tiltak anbefales.

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.

Årsak/konsekvens

HMS vurdering
Elektrisk anlegg ble kontrollert 17.11.2023 uten at det ble registrert feil eller mangler. Ingen tiltak er nødvendig.

22 Slokke- og brannvarselanlegg

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

Er det etablert slukkeanlegg/ slukkeutstyr i boligen?
Det er etablert et håndslukkeapparat i hver etasje.

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

Er det etablert røykvarslere?
Det er etablert 1 røykvarsler i hver etasje.

HMS vurdering
Det er registrert slokkeutstyr 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 gjeldede forskriftskrav.

23 Skadedyr

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

Kommentar:
Det er ikke kjensgjerning for den bygningssakkyndig at det har vært noen tilfeller av skadedyr. Det er heller ikke observert noen tegn på dette.

Anbefaling om ytterligere kontroll/tiltak eventuelt egne observasjoner
Ingen behov.

RØROSVEIEN 3496 - 3430/135/255/0/0/0

Energiattest



Adresse **Rørosveien 3496, 2550 OS I ØSTERDALEN**	
Dato for energimerking **22.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-357488**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **15443626**
Gårdsnummer **135**	Bruksnummer **255**
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 **Enebolig**
Bruksareal **177,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **157,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **164,80**

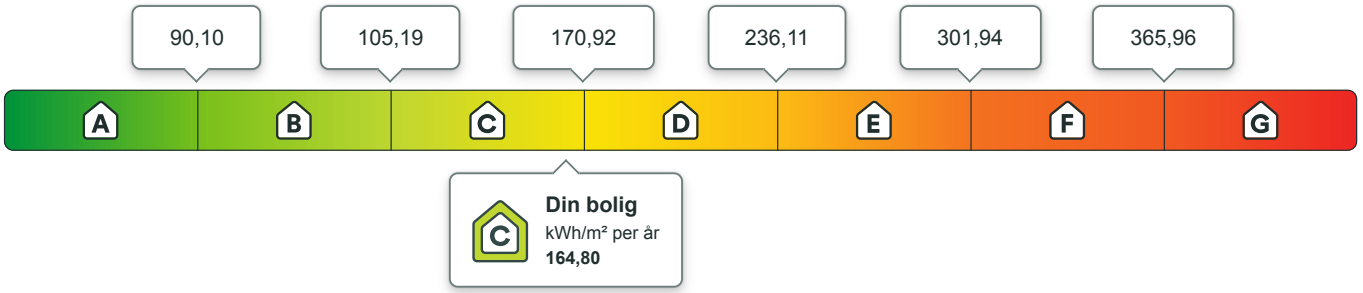
Rørosveien 3496, 2550 OS I ØSTERDALEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
35 689,16	**227,32**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Rørosveien 3496, 2550 OS I ØSTERDALEN

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**

Rørosveien 3496, 2550 OS I ØSTERDALEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: 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 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: 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: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: 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 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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 13: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: 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 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nylander & Partners AS avd. Røros	Oppdragsnr.	13260077
Addresse	Rørosveien 3496		
Postnr.	2550	Sted	OS I ØSTERDALEN
Selgers navn	Alida Maya Øye		
Selgers navn	Sindre Øye		

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?

03/2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

sparebank1 midt Norge

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er ikke sluk i vaskerommet. dusjen er høyere enn gulvet slik at vann som kommer utenfor ikke renner i sluket.

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:

Det er byttet Varmtvannsbereder i 2024 og tillhørende utstyr.montert Aquastopp med føler rundt VVB og under kjøkkenbenken ved oppvaskmaskin og vask.Det er montert trykkredusjonsventil vedd hovedinntaket.

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 ved kopi:

Faktura fra Rørleggeren

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

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

Elektriker fjernet gammel stikk og direktekoblet Vvb med en servicekontakt.dette ble gjort imens elektriker arbeidet på kjøkkenet så har ingen dokumentasjon på akuratt den delen.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Rørleggeren Bauer AS og Nordøsterdal Elektroservice

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:

Slukket på kjøkkenet har vært tett en gang, det løste seg med avløpsåpner.

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Under renoveringen av kjøkkenet ble avløpsrøret flyttet til der kjøkkenet står i dag, Det ble hentet vann fra badrommet til det nye kjøkkenet. Det er brukt Rør i Rør system.

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 fra Rørleggeren

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:

Septikktank som tømmes 1 gang i året av FIAS.

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

Beskrivelse:

innkled pipe i 2 etg på soverommet.

Initialer selger:
A M
S Ø

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Gulvene i huset er noe skjeve da tømmer kassen har sunket litt etter det ble flyttet i 1994. gjelder kun der det er tregulv.

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Verandaen oppe i 2 etg har det vært lekkasje da det ikke var noen tettesjikt der da vi flyttet inn, den er nå tekket av en taktekker slik at vann og fokksnø ikke trenger inn. dette er gjort midlertidig da fallet på verandaen er feil

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

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

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

verandaen er utført av taktekker som har sveiset PVC duk som tettesjikt.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Det er byttet vinduer på kjøkken og spisestue.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Dette er uført av en bekjent som har fagbrev

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

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

Byttet innmat i sikringskap Byttet alt av elektriske anlegget på kjøkkenet, spisestuen, stuen, et soverom i 2 etg.montert Elbil lader og utestikk. Ny kurs til varmepumpen

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:

Samsvarserkleringer og et dokument fra el kontroll

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

Av hvem?:

El sikkerhet Norge

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

ingen avvik oppdaget

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Montert ny varmepumpe i 2023 av Tynset Varmeservice

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

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

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

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

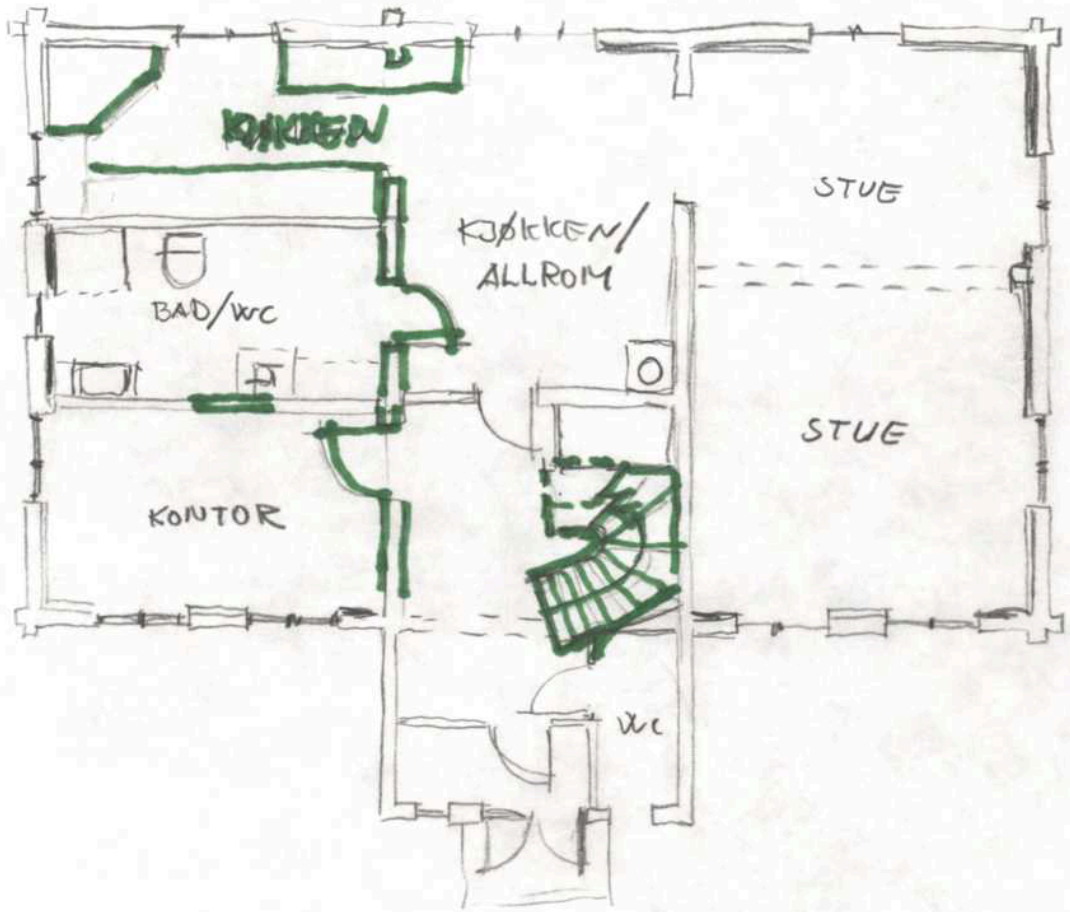
Dato 18.09.2026

Signert av *Alida Maya Øye*

Signert av *Sindre Øye*

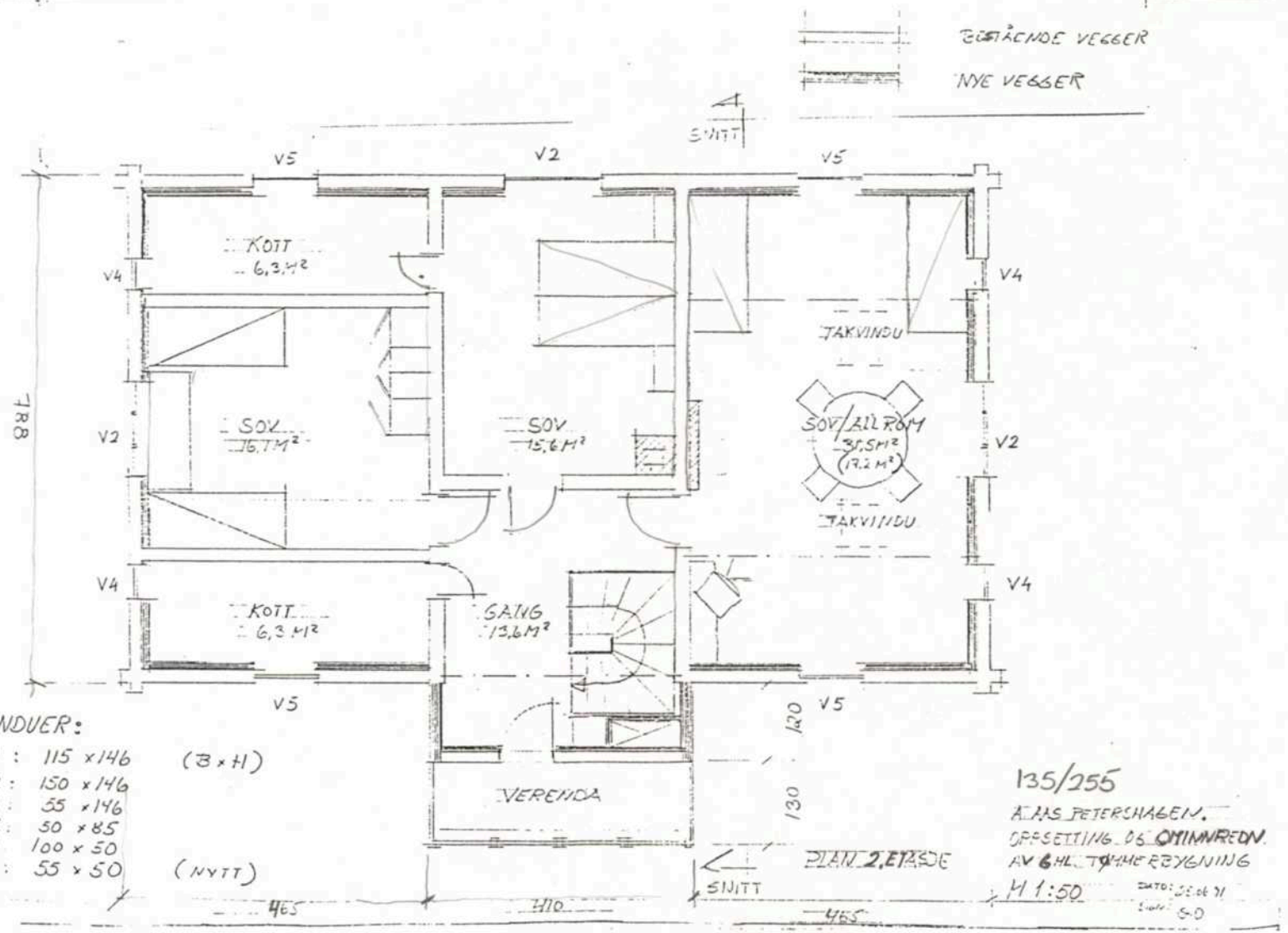
Initialer selger:
A M
S Ø

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



— ENDRING

Ferdigbefaring
6/5-94



VINDUER:

V1 :	115 x 146	(B x H)
V2 :	150 x 146	
V3 :	55 x 146	
V4 :	50 x 85	
V5	100 x 50	
V6 :	55 x 50	(NYTT)

135/255

ÅSAS PETERSHAGEN.

OPPSETTING OG OMINNREDN. AV 6 HL. TOMMERBYGNING

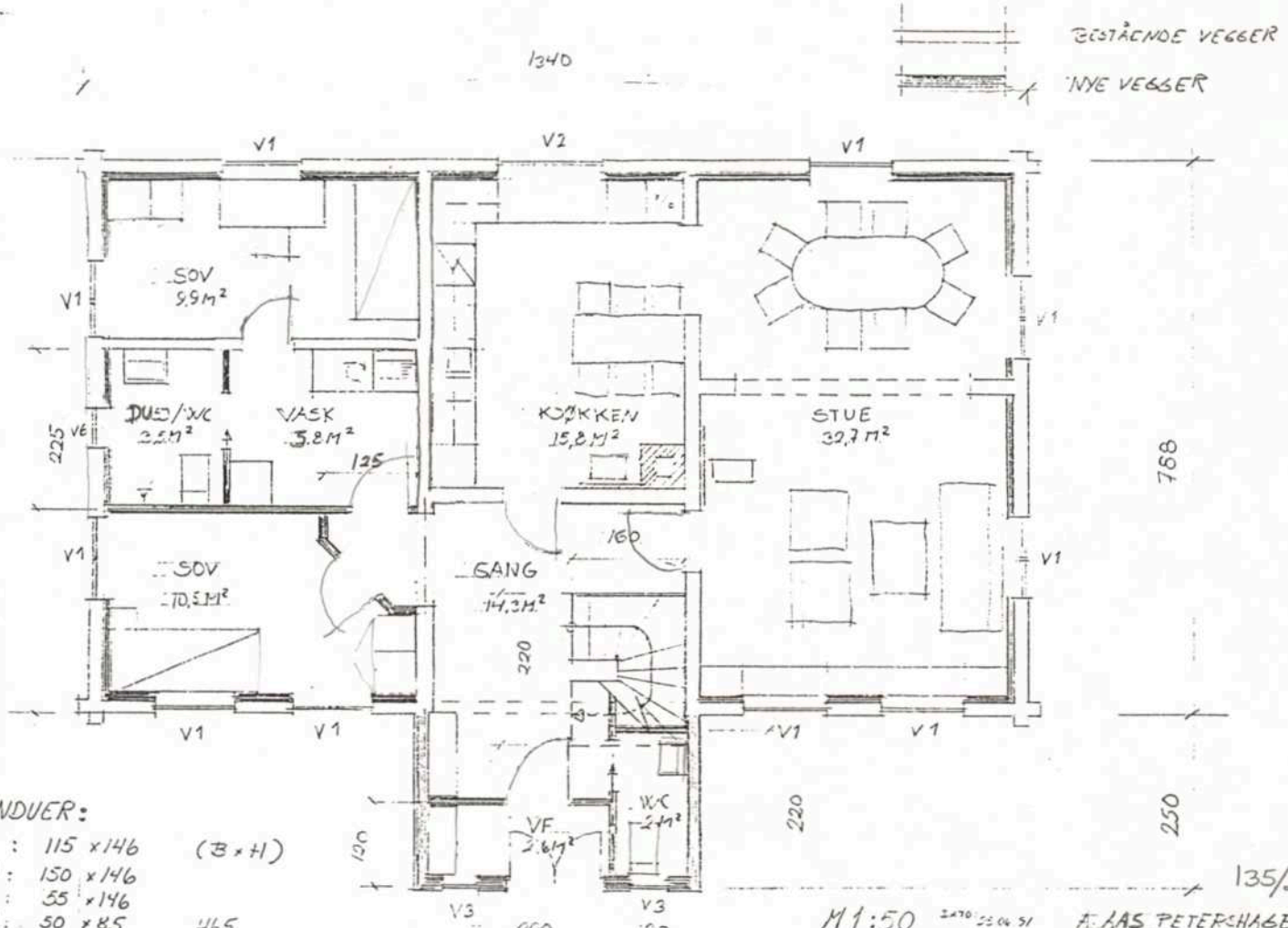
M 1:50

DATO: 22.06.71

SIGN: S-O

NEDFOT. 1:100

PLAN 2. etg



VINDUER:

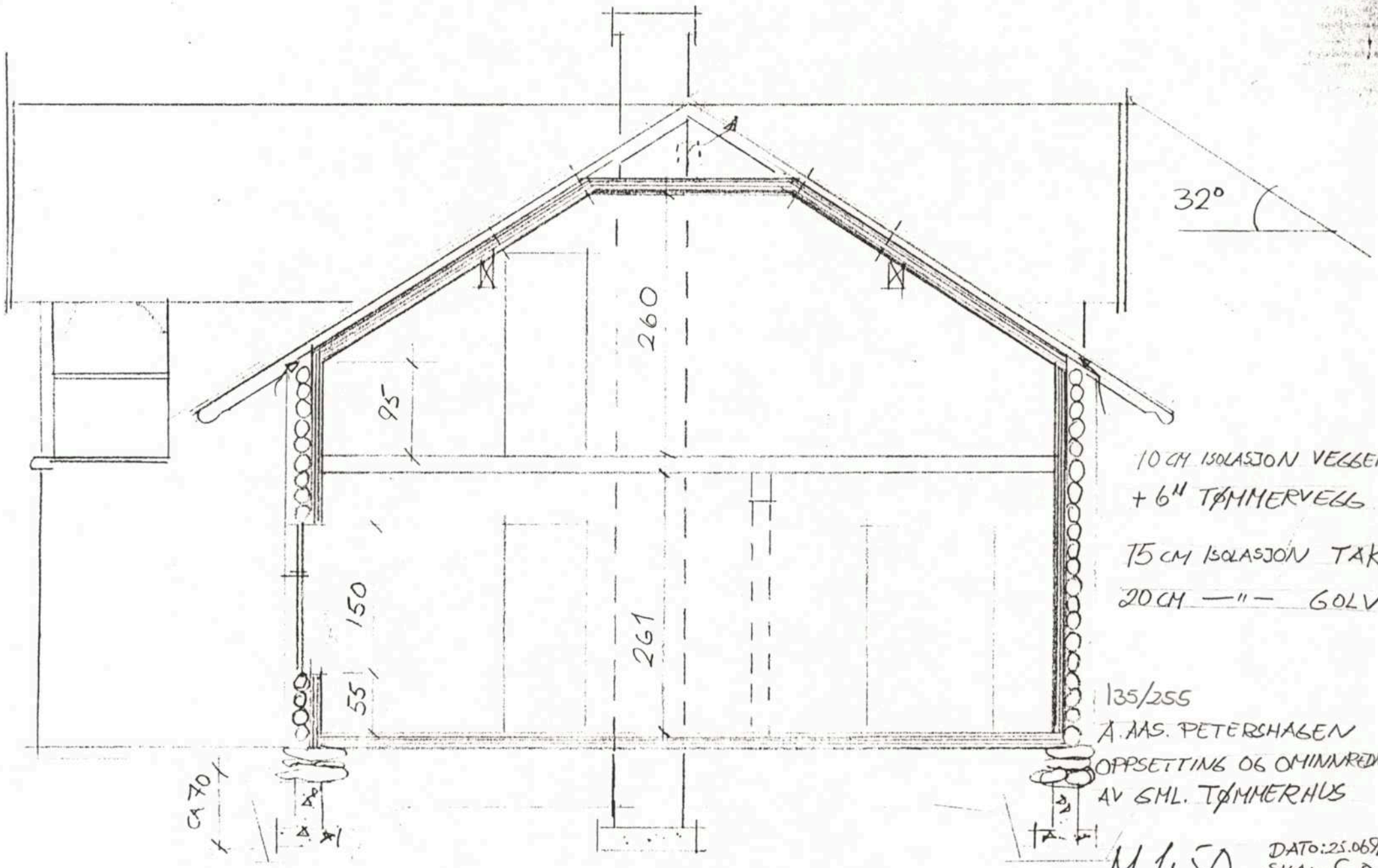
V1 :	115 x 146	(B x H)
V2 :	150 x 146	
V3 :	55 x 146	
V4 :	50 x 85	465
V5 :	100 x 50	
V6 :	55 x 50	(NYTT)

M1:50

PLAN 1. ETASJE

ATLAS PETERSHAGEN
OFFSETTING OG OMINNREDN.
AV GML TØMMERBYGGING

NEDFOT. 1:100



10 CM ISOLASJON VEGGER
+ 6" TØMMERVEGG

15 CM ISOLASJON TAK

20 CM —"— GOLV

135/255

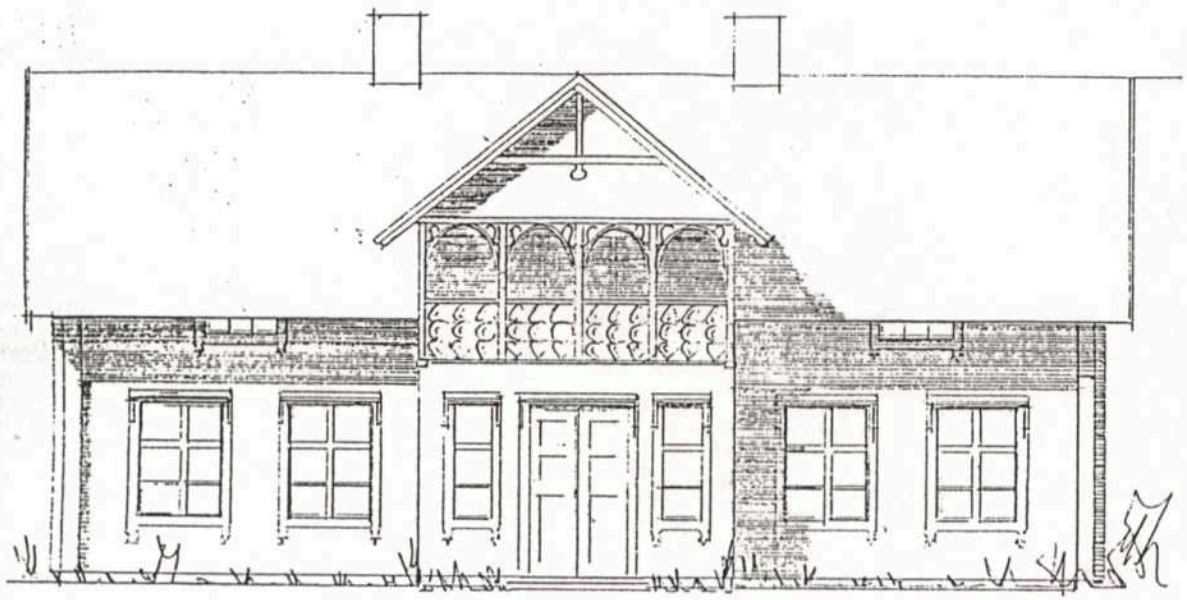
A. AAS. PETERSHAGEN

OPPSETTING OG OMINNREDN.
AV GML. TØMMERHUS

M 1:50

DATO: 25.06.91
SIGN. S.O

SNITT



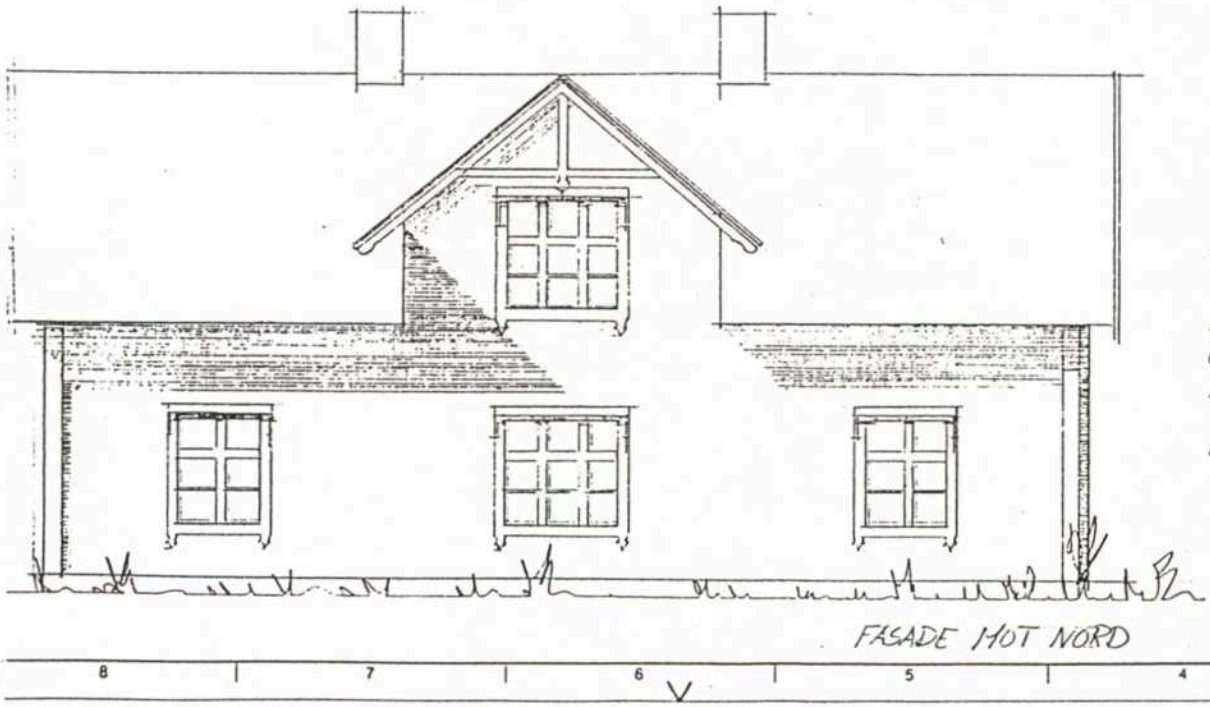
FASADE MOT SØR

135/255

A. ÅAS PETERSHAGEN
OPPSETTING OG OPPMÅLING
AV EML. TØMMERBYGNING

M 1:50 DATO: 20.06.91
SIGN. S.Ø

NEDFOT. 1:100



FASADE MOT NORD

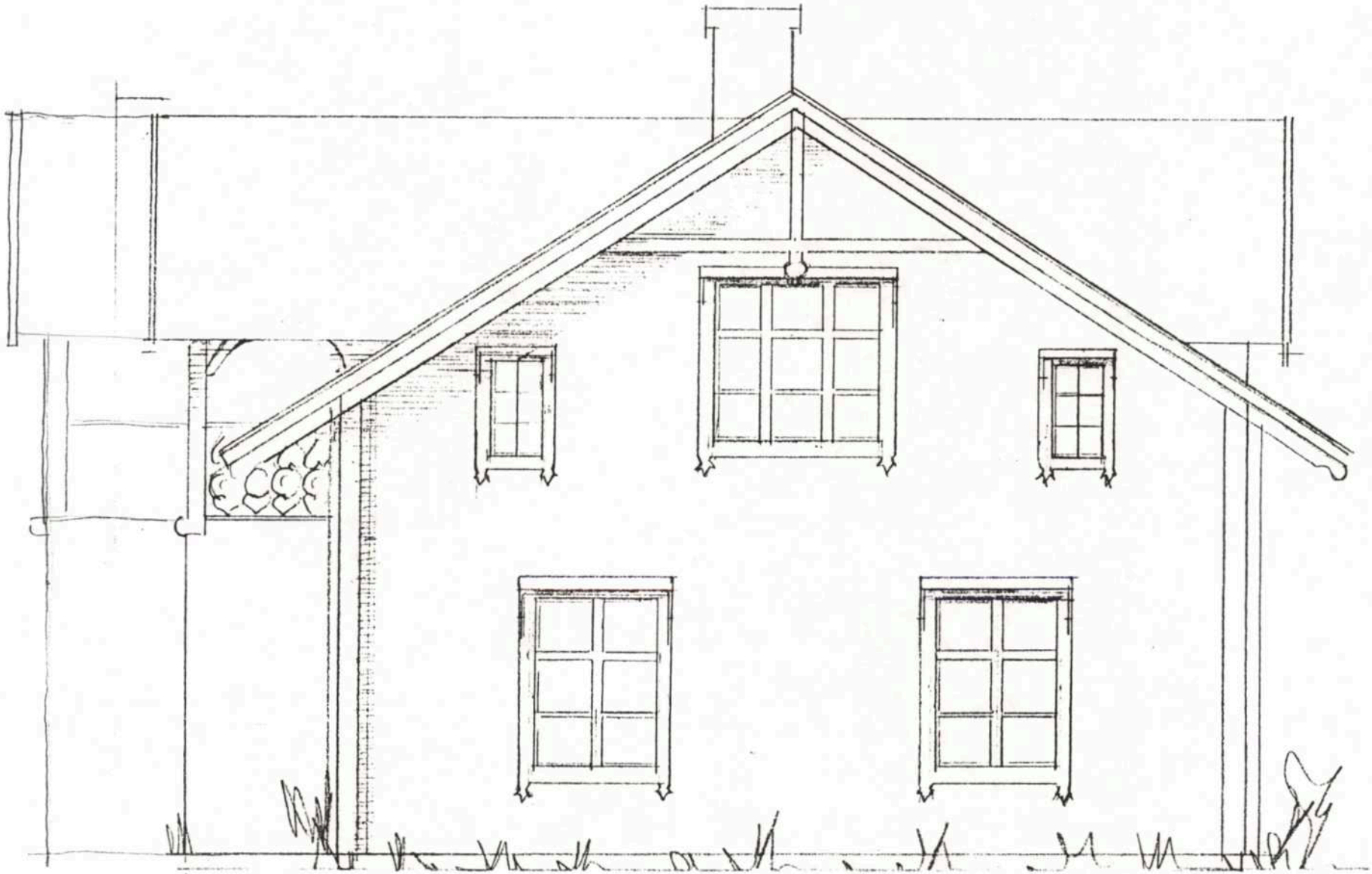
135/255

Å AAS PETERSHALEN
OPPSETTING OG OMINNREDN.
AV GML. TØMMERBYGNING

M 1:50 DATO: 20.06.91
SIGN. S.O

Dato	Kon
20.06.91	
GML. HØIE...	
OPPHÅL. T...	
Merknad:	

NEDFOT. 1:100



UTVIDELSE/135/255 A. AAS PETERSHAGEN
OPPSETTING OG OMINNREDN. AV GML. TØMMERHUS
M 1:50 DATO 20.06.91 SIGN. S.O FASADE MOT ØST

Trykt på selvkopierende papir

Kommune: OS

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)
Asbjørn Aas Petershagen

2550 OS I ØSTERDALEN

Byggherre (navn, adresse)
d.s.

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
	135	255		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
9.7.91	nybygg	bolig

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Formannskapet - delegasjonssak	15.8.91	D-036/91

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Ferdigbefaring 6.5.94 Merknader:

1. Ventilering av kjøkken, bad, WC, vaskerom må utføres i samsvar med byggeforskrift kap. 47:542.

2. Det er ikke montert toppbeslag på pipe over tak. Pipa er heller ikke pusset. Elementpipa må utføres i samsvar med produsentens anvisninger.

3. Byggherren har foretatt mindre endringer av planløsningen i forhold til byggesøknadstegningene.

4. Det gjenstår fortsatt noe innvendig snekkerarbeid. Bl.a. er det ikke montert kjøkkeninnredning. Det er oppsatt provisoriske benkeplater.
   Snekkerarbeidet pågår.
5. Vedr. atkomst for feier vises det til byggetillatelsens pkt. 4.2.1 og vedr. røykvarslere, til pkt. 4.2.2.

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Os	for Os Kommune Berit Røddesnes Berit Røddesnes ktr.fullmektig
Dato 10.5.94	

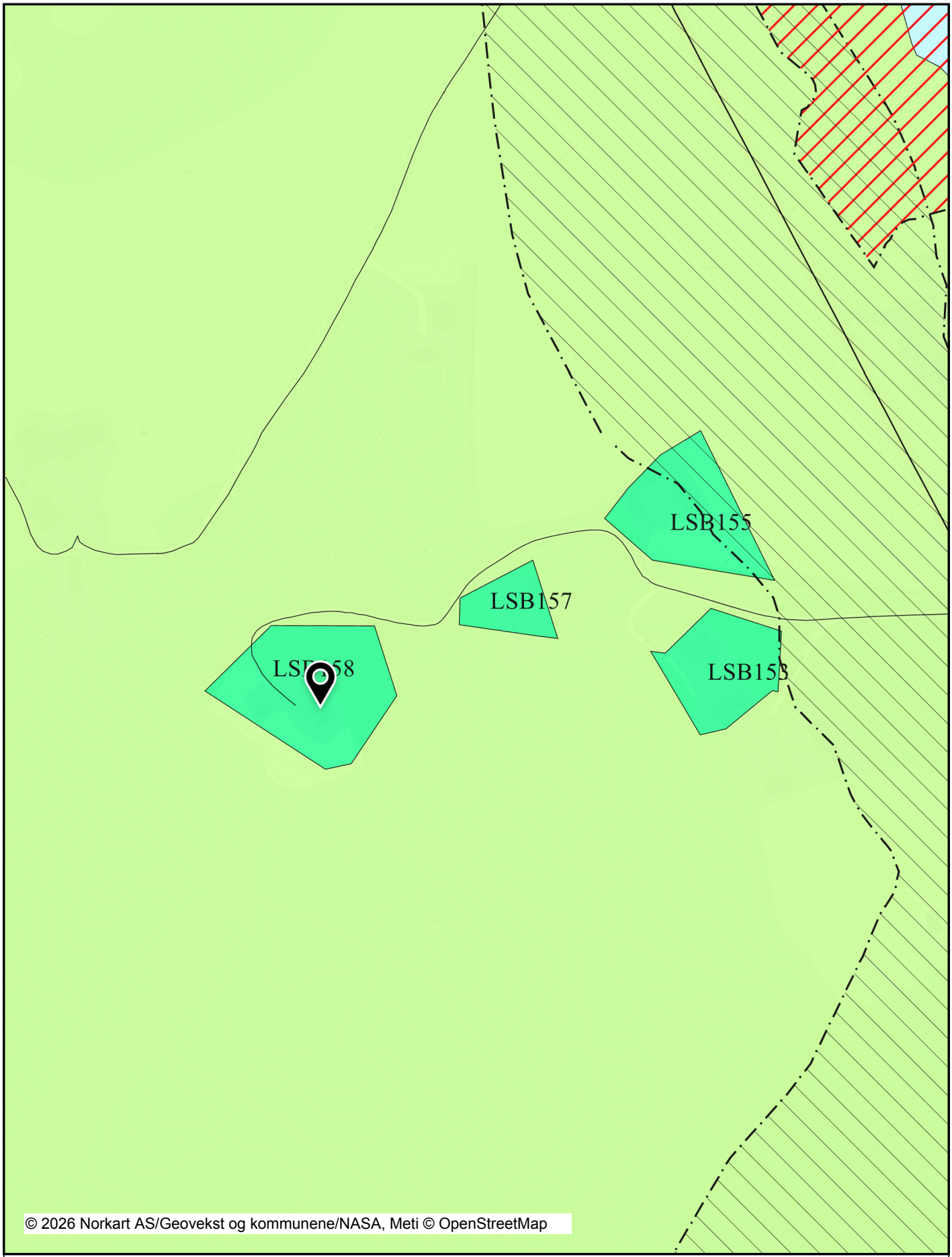
Kopi sendt til

	Navn	Adresse
☐ ansvarshavende		
☐ andre		

K-blankett **5139** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 1-90

KPA

Dato: 24.09.2026 Målestokk: 1:2500 Koordinatsystem: UTM 32N



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

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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Flomfare
- Støysonegrense
- Støysone - Ander støysoner
- LNFR-areal - nåværende
- LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse - fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand:

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Avskrift av ~~Vedlegg nr.~~ dagbok nr. 102 19 46 7/2
Nord-Østerdal sorenskriverembede

K O N T R A G A R A N T I

for Os kommune i anledning distriktsbidrag til fjøsforbyning.

Vi undertegnede, Kirsti Moseng eier av gnr. 134 bnr. 3 Moseng mellem, Marius Moseng eier av gnr. 134 bnr. 11 Moseng søndre, Nils Th. Østgård eier av gnr. 134 brn. 16 Moseng søndre og Jørund O. Eggen eier av gnr. 135 bnr. 15 Spelmoen, stiller kontragaranti til Os kommune for 4/6 av distriktsbidraget til forbygning mot Vangrøfta ved Moseng, etter Vasdragsvesnets beregning kr. 2400,- totusin firehundre kroner, som ytes i form av arbeide eller kontanter.

Desuten påtar vi oss å svare sammen, alle for en og en for alle de forpliktelser som etter skjemavedtakets punkt 2 og 3 falder på de intreserte.

Vi samtykker i at disse forpliktelser tinglyses på våre eiendommer.

Moseng i Os Østerdal den 12/12 45

Kirsti Moseng. (sign.) Magnus Breen. (sign.) N. Th. Østgård. (sign.)
Jørund O. Eggen. (sign.)

Vi undertegnede som er over 21 år bevidner at Kirsti Moseng, Nils Th, Østgård, Jørund O Eggen og Magnus Breen iflg. fullmakt av 16/11 1945 fra Marius Moseng, Folldal, egenhendig har underskrevet kontragarantien.

Os Østerdal den 12/12 1945.

Martinus Moseng. (sign.) Ola Eggen. (sign.)

Rett avskrift.

Os formannskap
Os Østerdal

O. Strømsholl
ordf.

X) lagt til hj. dok.

TINGLYST
05 JUN 2001
NORD-ØSTERDAL SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR. 1959

Jeg Paula Aas Pedershagen, ønsker å få tinglyst veirett over min eiendom Åstrøa. Gnr 119. bnr. 26 og 27; Os kommune til Riis Pedershagen eier av „Heimfen"; Gnr 135. bnr 255 i Os kommune.
tinglyst veirett må tillegges eiendommen også gjelde for senere eiere av denne eiendom.

Os 30 mai 2001

Paula Aas Pedershagen.
2550 Os i Østerdalen.

Doknr: 1959 Tinglyst: 05.06.2001 Emb. 016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Har mottat deres brev og ser at det skrives Presthagen - det er feil. mitt navn er PETERSHAGEN.

TINGLYST
05 JUN 2001
NORD-ØSTERDAL SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR. 1959

Arne Mikkelsen

DAGBOKFØRT
89 210
12.09.89 000210
SORENSKRIVEREN I
NORD-ØSTERDAL

GARANTIERKLÆRING

I forbindelse med planene for forbygning mot Vangrøfta ved samløpet mot Glomma, må Os kommune overta:

1. garanti for at alle erstatningskrav som er en følge av arbeidet, skal være staten uvedkommende, herunder også godtgjørele for jordskade og annen skade og ulempe samt for steinbrott, fylltak og andre materialer m.v. i anleggstiden og under det senere vedlikehold,

2. garanti for at det ferdige anlegg blir holdt i full stand,- for vanskeligere arbeider, med statsbidrag. Pålegg fra Vassdragsvesenet om vedlikehold skal følges.

Undertegnede grunneiere gir herved kommunen undertrygd/kontragaranti vedrørende de to punktene ovenfor.

Garantierklæringen kan tinglyses som hefte på våre eiendommer.

Gnr.119,	bnr.3	Harald Aas	135/90-134	Aud og Torstein Aasbø
" 119,	" 21/22	Erik Stenseth	135/21	Olga Kokkvoll
" 135,	" 11	Arne og Ingeborg Bakken		
" 135,	" 15	Oddveig og Inge I. Eggen		

Harald Aas.
Harald Aas

Erik Stenseth
Erik Stenseth

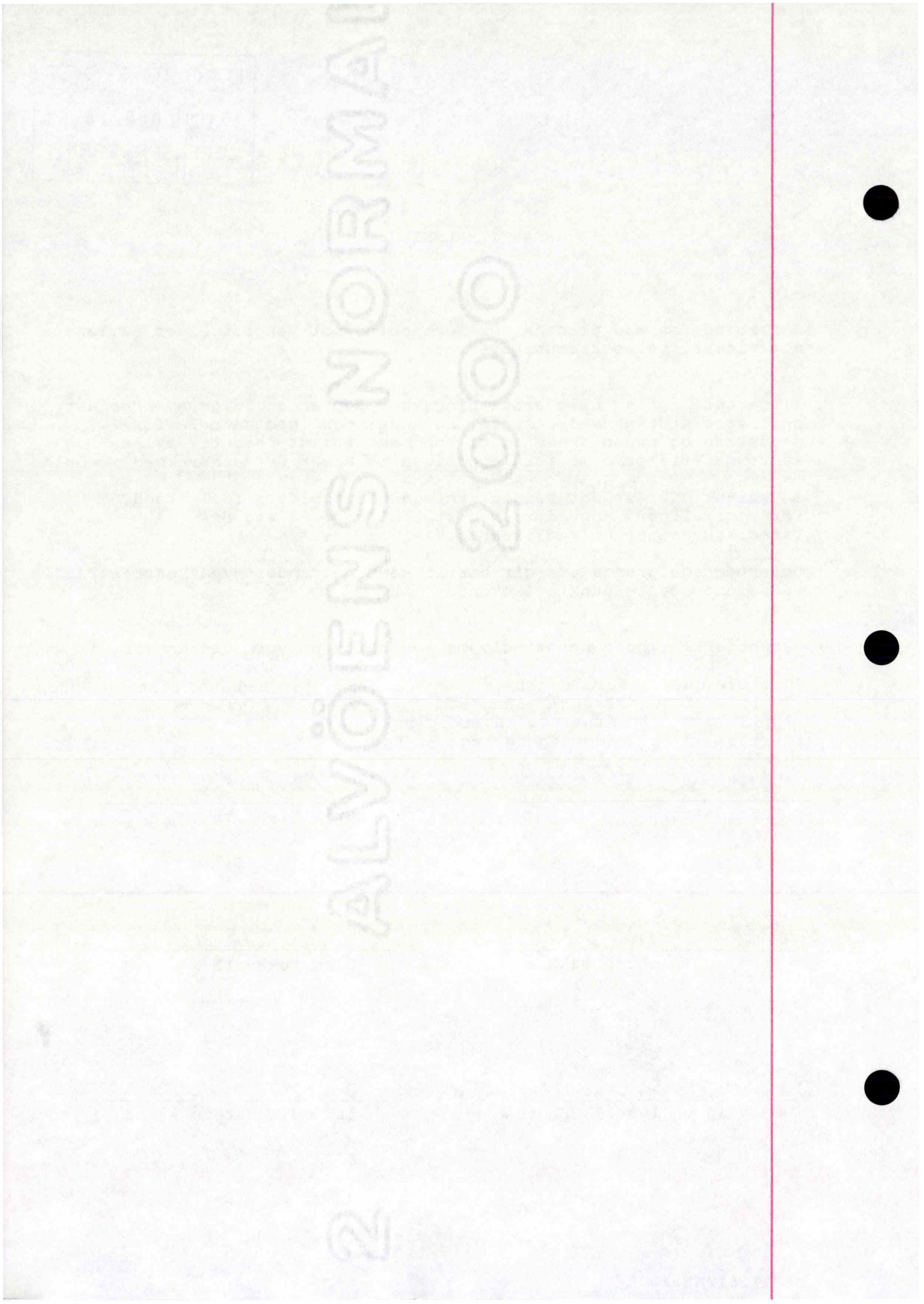
Ingeborg Bakken Arne Bakken.
Arne og Ingeborg Bakken

Olga Kokkvoll
Olga Kokkvoll

Oddveig Eggen Oddveig Eggen.
Oddveig og Inge I. Eggen

Torstein Aasbø
Aud og Torstein Aasbø
Aud Aasbø

B8811161/NÆ.KORR


ALVØ ENS NORMAL
2000

LANDBRUKSDEPARTEMENTET

DAGBOKFØRT
26.SEP83 05253
SORENSKRIVEREN I
NORD-ØSTERDAL

Avtale

Underskrevne som skal gjennomføre Kanalisering og Senkingsarbeider

på eigedomane våre i Os kommune

Hedmark fylke, bind oss og seinare eigarar gjensidig og overfor det offentlege til:

a. Å gjennomføre tiltaket i samsvar med planen utarbeidd av Per M. Langsjen 10/2 1983 eventuelt med endringar som landbruksselskapet eller departementet finn nødvendig.
b. Å ta del i anleggskostnadene og seinare vedlikehaldet etter den prosentsatsen som er ført opp nedafor.
c. Å la eventuelle tvistespørsmål i samband med vedlikehaldsarbeidet bli avgjort av ein skilsdomstol på tre medlemmer, der kvar av partane i tvisten nemner opp eitt medlem og landbruksselskapet det tredje, som også fungerar som formann.
d. Å ta på oss ansvaret for eventuelle skader som tiltaket måtte føre til for våre eller andre sine eigedomar eller interesser.
e. Å betale tilbake utbetalt tilskott eller å la det bli trekt i andre investeringstilskott eller driftstilskott som vi måtte ha krav på, dersom det i dei første 10 åra etter at tilskottet er utbetalt blir disponert i strid med vilkåra for tilskottet, jfr. det som er fastsett om dette i tilskottsreglane.

Når tilskott er gitt, blir denne avtalen å tinglyse på eigedomane våre.

Tilskottet skal utbetalast til Nils Østgård 2550 Os i Øf.
namn/adr.

Rutt Østgård Os i Øf. 14/7-38. den 5/9 1983

1. Nils Østgård født 10/2-43 eigar av Moseng Søndre
gnr. 134 bnr. 16 skyld mark Delingsprosent 21

2. Oddvar Engen Oddvar Engen 2/12-51 født 13/11-1948 eigar av Nymoen
gnr. 135 bnr. 15 skyld mark Delingsprosent 25

3. Kjell-Egil Holm født 23/5-42 eigar av Mosens Søndre
gnr. 134 bnr. 11 skyld mark Delingsprosent 30

4. John P. Osmunn født 13/1-1922 eigar av Osmunn øvre
gnr. 135 bnr. 1 skyld mark Delingsprosent 18

5. John A. Melli født 29.12.16 eigar av Mosengtrøen
gnr. 134 bnr. 9 skyld mark Delingsprosent 6

M - 277 N/2
Fellestrykk A.s. 5.74. 20 000.

6. ..... fødd ..... eigar av .....

gnr. ..... bnr. ..... skyld mark ..... Delingsprosent .....

7. ..... fødd ..... eigar av .....

gnr. ..... bnr. ..... skyld mark ..... Delingsprosent .....

8. ..... fødd ..... eigar av .....

gnr. ..... bnr. ..... skyld mark ..... Delingsprosent .....

9. ..... fødd ..... eigar av .....

gnr. ..... bnr. ..... skyld mark ..... Delingsprosent .....

10. ..... fødd ..... eigar av .....

gnr. ..... bnr. ..... skyld mark ..... Delingsprosent .....

11. ..... fødd ..... eigar av .....

gnr. ..... bnr. ..... skyld mark ..... Delingsprosent .....

12. ..... fødd ..... eigar av .....

gnr. ..... bnr. ..... skyld mark ..... Delingsprosent .....

13. ..... fødd ..... eigar av .....

gnr. ..... bnr. ..... skyld mark ..... Delingsprosent .....

14. ..... fødd ..... eigar av .....

gnr. ..... bnr. ..... skyld mark ..... Delingsprosent .....

15. ..... fødd ..... eigar av .....

gnr. ..... bnr. ..... skyld mark ..... Delingsprosent .....

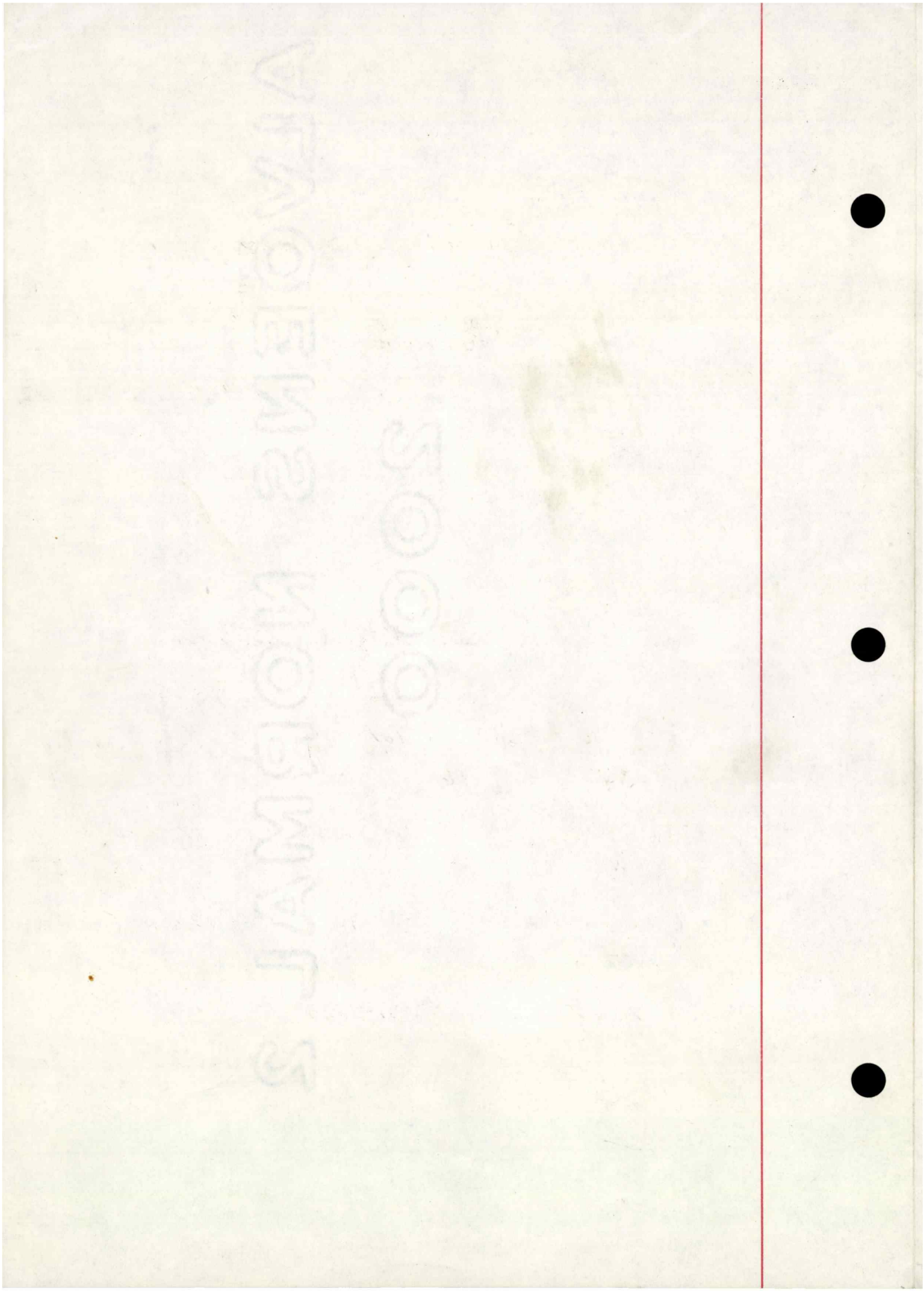
16. ..... fødd ..... eigar av .....

gnr. ..... bnr. ..... skyld mark ..... Delingsprosent .....

17. ..... fødd ..... eigar av .....

gnr. ..... bnr. ..... skyld mark ..... Delingsprosent .....

ALVDENSINGSMERKE 2
2000



DAGBOKNR. 4/286 119 75 25/9.
NORD-ØSTERDAL SORENSKRIVEREMBETE

E r k l æ r i n g .

Vi underskrevne eiere som er interessert i opparbeidelsen av veganlegget

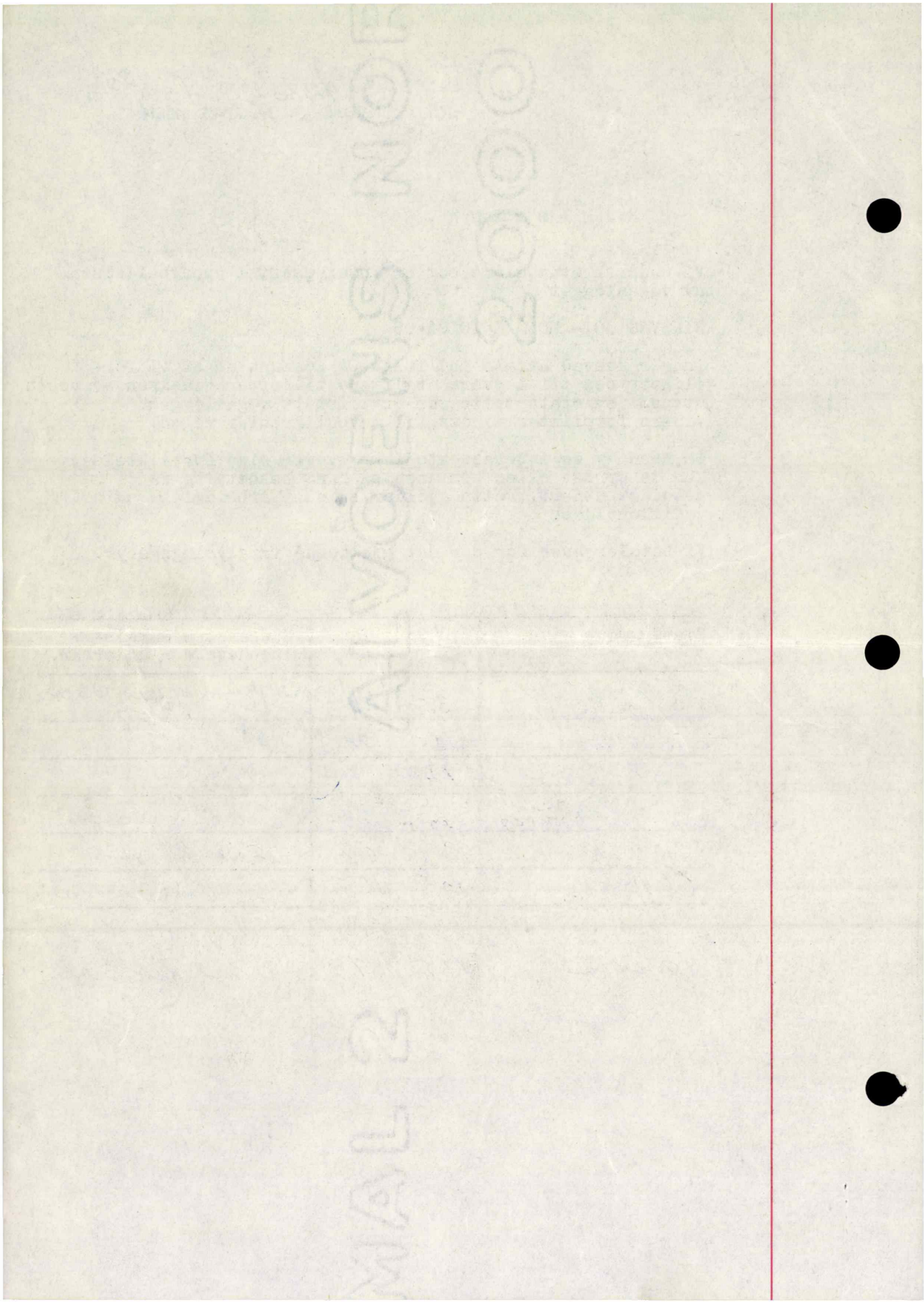
RIKSVEG 30 - MOAN I TOLGA-OS

inngår herved avtale med Tolga-Os kommune om at vi forplikter oss til å svare utgiftene til opparbeidelsen av vegen utenom den statsstøtte som er tilstått veganlegget. Videre forplikter vi oss til å vedlikeholde vegen.

Om noen av de interesserte ikke svarer sine forpliktelser kan de øvrige eller kommunen på hans bekostning få arbeidet utført. Dette gjelder både opparbeidelsen og vedlikeholdet.

Vi betaler hver for oss det gjeldende tinglysingsgebyr.

Eiendommens navn.	Gnr.	Bnr.	Eierens, hjemmelsinnehaverens underskr.
Os Nordre	135	24	Sigrun Marie Kroken
~~Os Østre~~	~~135~~	~~24~~	Mats Nordre (Sign)
Os Mellom	135	16	Ola J. Os
Os Østre	135	20	Ola O Granaas
Stensæth	135	52	Erik Stensæth
Os Vestre	135	125	Per P. Os
Nymoen	135	15	Kolbj. Eid
Osgjelten	135	9	Olav Osgjelten



134

Dagbok nr. 134 - 1953. 19/1.
Nord-Østerdal sorenskriverembede

Erklæring.

Vi underskrevne sætereiere som er interessert i oparbeidelse av sæterveganlegget: Setersjøenden - Mosengvollen i Os herred inngår hermed forpliktelse, om kommunen blir tilstått statsstønad + dyrtidstillegg, til å vedlikeholde å svare distriktsbidraget til veien. Vegen utføres etter plan utarbeidet av herredsagr. M. Langøien.

Erklæringen tinglyses som heftelse på våre eiendomme og vi betaler hver tinglysingsgebyret.

Om noen av de interesserte ikke svarer sine forpliktelser, kan de øvrige (eller kommunen) på hans bekostning la arbeidet utføre.

Brukets navn	gnr.	bnr.	skyll.	Eierens navn.
Os søndre	135	25	1.75	Carl Nielsen.
Osenget	119	11	0.28	
Sjøliteigen	135	153	0.03	
Moseng mellem	134	3	1.23	Martinus Moseng.
Ostrøen	135	14	0.72	Esten Ostrøen.
Sjøliteigen A.	135	154	0.03	
Nymoen	135	15	5.20	Jørund Eggens dødsbo v/ Ola Eggen.

Rørosveien 3496

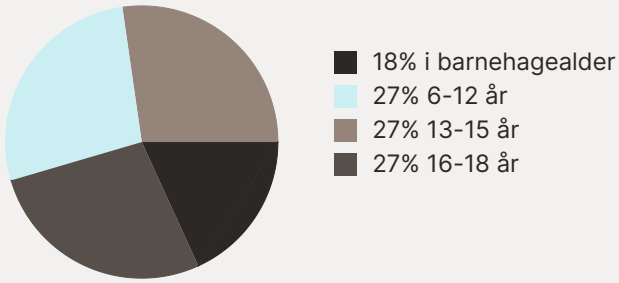
Offentlig transport

Nerenget Linje 182, 997	6 min 0.6 km
Os stasjon Linje R60	4 min 4.8 km
Røros lufthavn	19 min

Skoler

Os skole (1-10 kl.) 156 elever, 14 klasser	5 min 5.3 km
Nord-Østerdal vgs - Tynset 540 elever	31 min 36.8 km

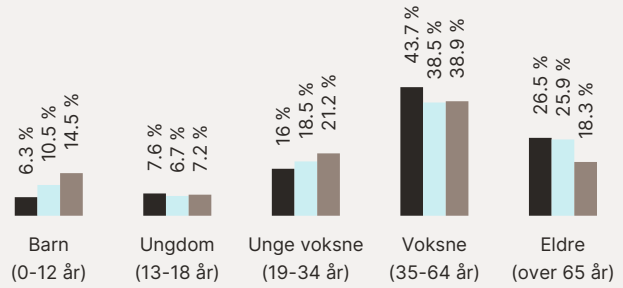
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Oslia	239	130
Kommune: Os	1 855	1 091
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Dalsbygda barnehage, avd. Nøttelite...	5 min
Dalsbygda barnehage (1-5 år) 17 barn	5 min 5.3 km
Os barnehage (1-5 år) 74 barn	6 min 5.6 km

Dagligvare

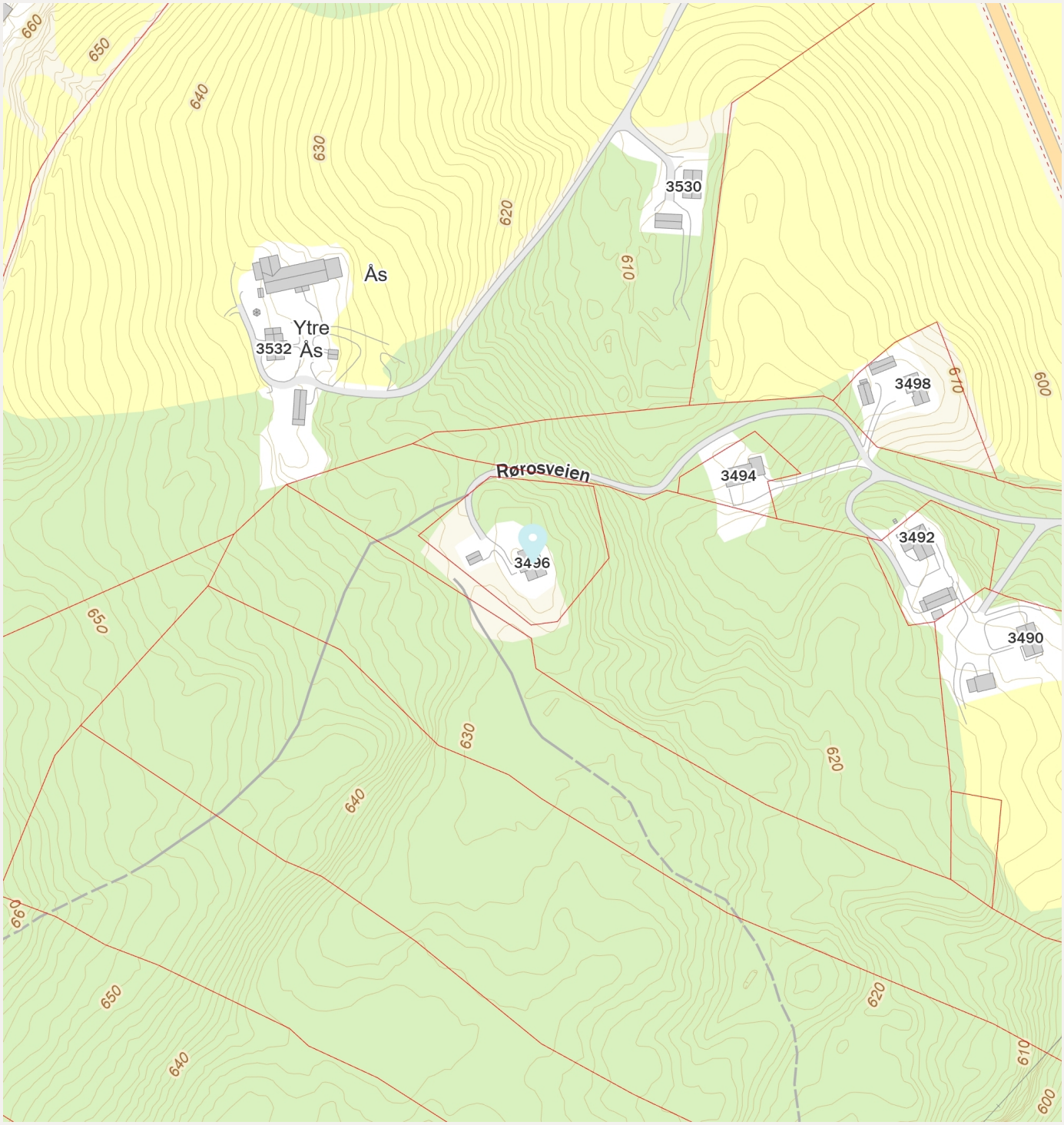
Spar Os Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	4 min 4.6 km
Joker Dalsbygda Post i butikk, PostNord	5 min 6 km

Sport

Sundmoen stadion Ballspill, fotball, friidrett	5 min 5.3 km
Os skole Aktivitetshall, ballspill	5 min 5.3 km
Røros Gym	17 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





FINN 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

Rørosveien 3496

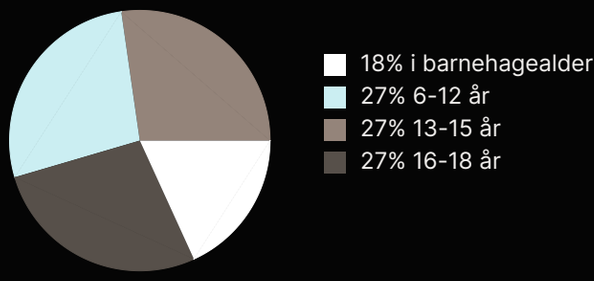
Offentlig transport

Nerenget Linje 182, 997	6 min 0.6 km
Os stasjon Linje R60	4 min 4.8 km
Røros lufthavn	19 min

Skoler

Os skole (1-10 kl.) 156 elever, 14 klasser	5 min 5.3 km
Nord-Østerdal vgs - Tynset 540 elever	31 min 36.8 km

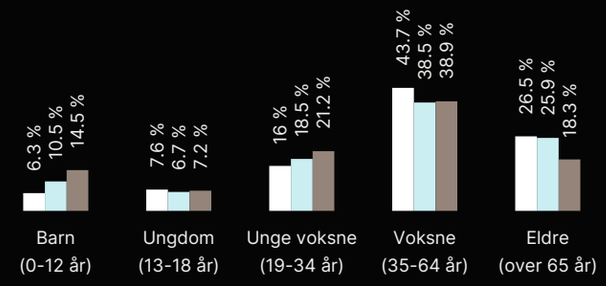
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Oslia	239	130
Kommune: Os	1 855	1 091
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Dalsbygda barnehage, avd. Nøttelite...	5 min
Dalsbygda barnehage (1-5 år) 17 barn	5 min 5.3 km
Os barnehage (1-5 år) 74 barn	6 min 5.6 km

Dagligvare

Spar Os Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	4 min 4.6 km
Joker Dalsbygda Post i butikk, PostNord	5 min 6 km

Sport

Sundmoen stadion Ballspill, fotball, friidrett	5 min 5.3 km
Os skole Aktivitetshall, ballspill	5 min 5.3 km
Røros Gym	17 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