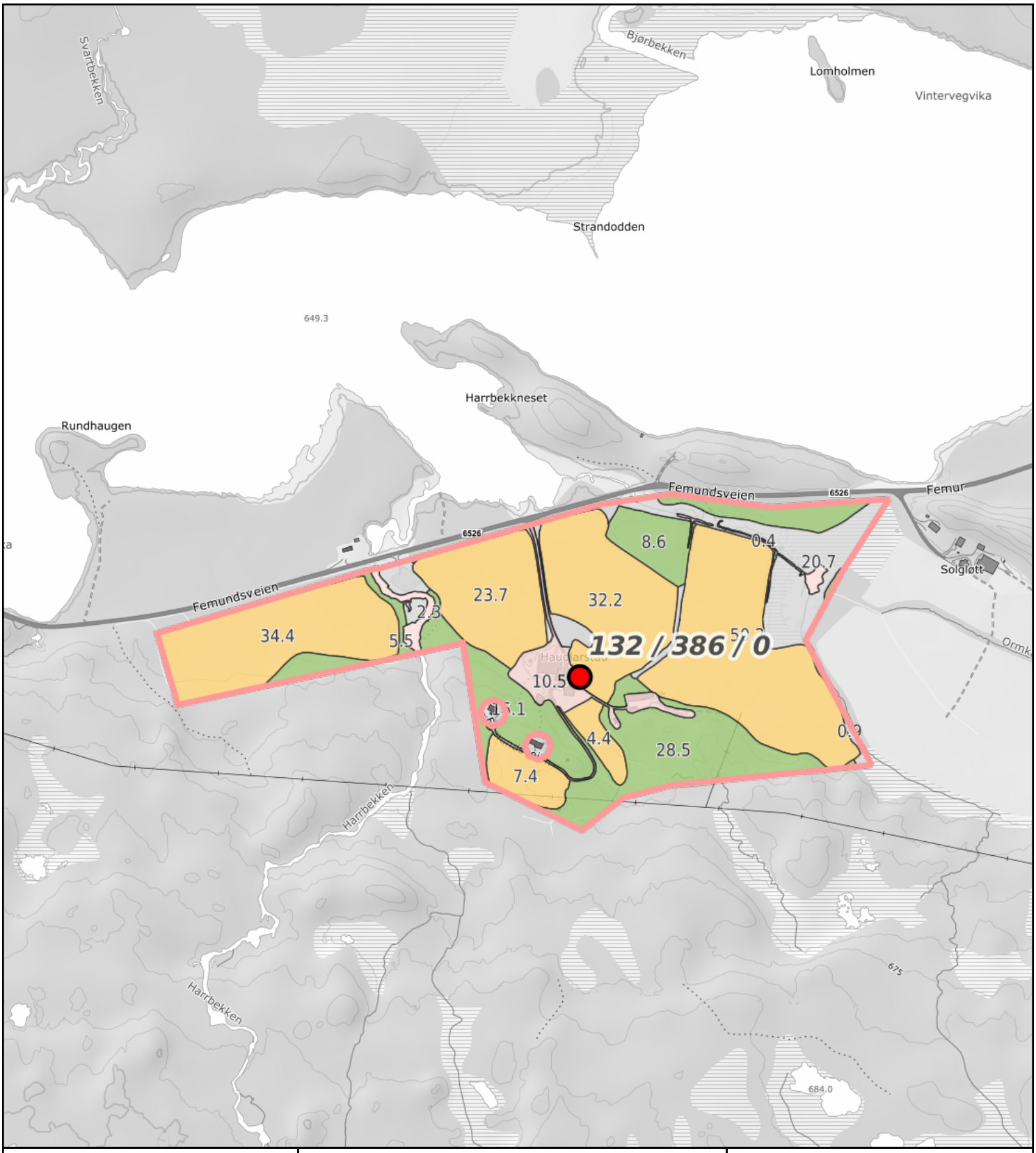


0 50 100 150m
Målestokk 1: 7500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 06.10.2026 13:18
Eiendomsdata verifisert: 06.10.2026 13:17

GÅRDSKART 5025-132/386/0
Tilknyttede grunneiendommer:
132/386/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	152.3	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	0.0	152.3
Produktiv skog *	68.6	68.6
Annet markslag	28.6	
Bebygd, samf., vann, bre	14.4	43.0
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	263.9	263.9

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

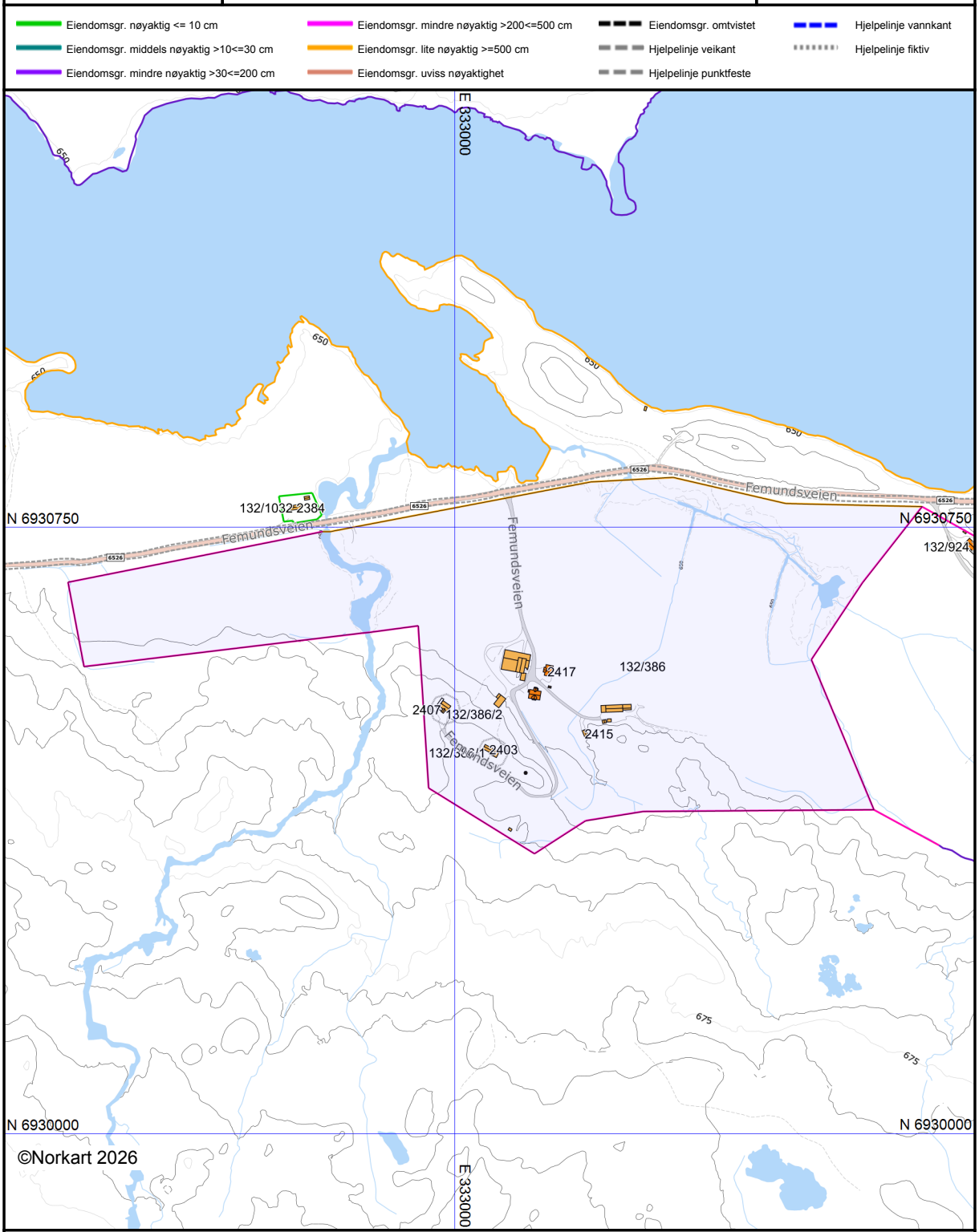
Røros kommune

Grunnkart

Eiendom: 132/386
Adresse: Femundsveien 2413
Dato: 07.09.2026
Målestokk: 1:7500

N

UTM-33



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

Femundsveien 2413 (våningshus) 7375 RØROS

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Våningshus
Byggeår:	2000
BRA:	213 m^2
BRA-i:	211 m^2
Rapportdato:	6.10.2026 (Gyldig til 6.10.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	11	27	1	0

Snorre Kolstad
Uavhengig takstingeniør
Takst-Forum Trøndelag AS

sk@tft.no
48033863

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen 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

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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

Tilstandsgrad 2: 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

Tilstandsgrad 3: 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

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

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 kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

-Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Registrerte avvik
Våtrom: Bad, 2. etasje - Fallforhold	- motfall som gjør at lekkasjevann ikke ledes til sluk (TG 3) - ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør (TG 2)

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Yttervegg og fasade	- manglende eller utilstrekkelig lufting bak kledningen (TG 2) - utettheter i dampsperre. (TG 2) - misfarging på overflater. (TG 2)
Vinduer og dører	slitasje/skader i ytterdører/vinduer. (TG 2)
Balkong, terrasse, platting: Veranda i 2. etasje	det er påvist misfarging/værslitasje. (TG 2)
Balkong, terrasse, platting: Terrasseplatting ved inngangsdør	det er påvist misfarging/værslitasje. (TG 2)
Balkong, terrasse, platting: Terrasseplatting på baksiden	det er påvist misfarging/værslitasje. (TG 2)
Balkong, terrasse, platting: Terrasseplatting mot vest	det er påvist misfarging/værslitasje. (TG 2)
Takkonstruksjon og loft	- observert spor etter skadedyr (TG 2) - det er påvist fuktskjolder. (TG 2) - fluenetting har skader. (TG 2) - det er opplyst om tidligere vanninntrengning. (TG 2) - det er påvist utettheter i dampsperre. (TG 2)
Taktekking	- enkelte takstein er skadet (TG 2) - mosegrodd tekking (manglende renhold) (TG 2) - det er påvist fuktskjolder på undertaket. (TG 2) - det er påvist provisorisk løsning på tekking. (TG 2) - eier opplyser om tidligere lekkasje. (TG 2) - undertaket har nådd en alder med usikker fremtidig funksjon. (TG 2)
Renner og nedløp	- frostspreng i nedløpsrør. (TG 2) - lekkasjesymptomer. (TG 2)

Bygningsdel	Registrerte avvik
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	det er ikke ildfaste plater på gulv under sotluker. (TG 2)
Kjøkken - Overflater og innredning	fuktskade på sokkellist. (TG 2)
Innvendig trapp	det er slitasje på trinn/repos. (TG 2)
Avløpsrør	avløpssystemet mangler lufting over tak (TG 2)
Vannledninger	ikke tilfredsstillende lekkasjesikring fra rørskap/rørfordeling. (TG 2)
Varmtvannsbereder	berederen har nådd en alder (over 20 år) som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Vannbåren varme	- korrosjon på komponenter (TG 2) - rør av jern/stål har usikker fremtidig funksjon. (TG 2) - ikke tilfredsstillende lekkasjesikring fra rørskap/rørfordeling. (TG 2)
Varmesentral	ikke dokumentert service, eller mer enn 2 år siden sist utførte service (TG 2)
Skadedyr og fuktkrevende insekter	- eier har opplyst om at det er eller har vært registrert skadedyr / fuktkrevende insekter (TG 2) - registrert spor etter gnagere (TG 2)
Ventilasjon	ventilasjonsaggregatet har nådd en alder (over 15 år) som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Våtrom: Vaskerom, 1. etasje - Fallforhold	ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør (TG 2)
Våtrom: Vaskerom, 1. etasje - Membran, tettesjikt og sluk	- vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone (TG 2) - ufagmessig utførelse av membran/tettesjikt rundt sluk (TG 2) - ikke montert bunnlist under våtromsplater iht. dagens krav/anvisninger. (TG 2) - mindre skade på tettesjikt. (TG 2)
Våtrom: Vaskerom, 1. etasje - Sanitærutstyr	innredning har usikker understøttelse/innfesting. (TG 2)
Våtrom: Bad, 2. etasje - Overflater	knirk i gulv (TG 2)
Våtrom: Bad, 2. etasje - Membran, tettesjikt og sluk	- vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - ikke montert bunnlist under våtromsplater iht. dagens krav/anvisninger. (TG 2)
Våtrom: Bad, 2. etasje - Sanitærutstyr	skade på innredning. (TG 2)
Innvendige overflater	- det er påvist slitasje/skader utover normal slitasjegrad. (TG 2) - det er påvist misfarging på overflater. (TG 2)
Sentralstøvsuger (andre installasjoner)	anlegget har usikker fremtidig funksjon. (TG 2)

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

-Vinduet i vaskerommet er av en annen fasong enn på byggemeldte tegninger. Slike endringer mot tegningsgrunnlaget kan være søknads- eller meldepliktige, og kan medføre krav fra kommunen om søknad, dokumentasjon, tilbakeføring eller utbedringer. Kontakt byggesakskontoret for videre vurdering.
-Det foreligger ingen tegninger av det tilbygde tavlerommet. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert. Kontakt byggesakskontoret for videre vurdering.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

-Det er delvis ikke etablert håndløper på begge sider av trapp. Dagens forskrifter setter krav om håndløper på begge sider av trappeløpet. Det anbefales å montere ekstra håndløper for å bedre sikkerheten og tilgjengeligheten. Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

-Rekkverket på verandaen i 2. etasje er for lavt i forhold til dagens krav (under 100 cm). Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav (100 cm), for å sikre trygg bruk. Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

-Det er ikke etablert snøfanger. Ved ru taktekking og takvinkel over 27 grader bør snøfangere være etablert for bedre sikkerhet mot snøras der hvor personer kan oppholde seg, iht. dagens forskriftskrav. Mangel på tiltak kan føre til skade på personer ved eventuelt snøras. Det anbefales at forskriftsmessig snøfanger etableres på taket. Eier opplyser likevel at det ikke er registrert snøras.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
24.9.2026

Rapportdato
6.10.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Steinar Stolt**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Snorre Kolstad**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**
Tittel: **Uavhengig takstingeniør**
Profesjonsansvarsforsikring: **Frende Forsikring**

Telefon: **48033863**
Epost: **sk@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**

Egne premisser:

-Det ene kryploftet har ikke adkomst og er ikke inspisert.
-Loft over tavlerom og vindfang har ikke adkomst og er ikke inspisert.
-Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Femundsveien 2413 (våningshus), 7375 Røros**

Kommunenr:	**5025**	Gårdsnr:	**132**	Bruksnr:	**386**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2000** - Byggeåret er basert på informasjon i matrikkelen.
Boligtype: **Våningshus**

Generell beskrivelse av boligen:
Våningshus oppført i to etasjer over støpt plate på mark. Boligens vegger er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel, mens tavlerommet er oppført i pussede lettklinkerblokker. Taket har saltaksform og er tekket med takstein. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vinduer er med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Våningshus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**87**	**87** Loftstue, 4 soverom, bad, bod, 3 kott.	**0**	**0**	**7**
1. etasje	**126**	**124** Vindfang, kontor, hall, vaskerom, stue, spisestue, kjøkken.	**2** Tavlerom.	**0**	**66**
Totalt m²	**213**	**211**	**2**	**0**	**73**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	98	87	11
Totalt m²	**98**	**87**	**11**

Kommentar til arealberegning

Fordeling av åpent areal (TBA):
-Terrasseplatting 1: 15m²
-Terrasseplatting 2: 8m²
-Terrasseplatting 3: 43m²
-Veranda: 7m²

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**
-Vinduet i vaskerommet er av en annen fasong enn på byggemeldte tegninger. Slike endringer mot tegningsgrunnlaget kan være søknads- eller meldepliktige, og kan medføre krav fra kommunen om søknad, dokumentasjon, tilbakeføring eller utbedringer. Kontakt byggesakskontoret for videre vurdering. -Det foreligger ingen tegninger av det tilbygde tavlerommet. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert. Kontakt byggesakskontoret for videre vurdering.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
-Ferdigattest er datert 23.08.2000.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**
-Det er delvis ikke etablert håndløper på begge sider av trapp. Dagens forskrifter setter krav om håndløper på begge sider av trappeløpet. Det anbefales å montere ekstra håndløper for å bedre sikkerheten og tilgjengeligheten. Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**
-Rekkverket på verandaen i 2. etasje er for lavt i forhold til dagens krav (under 100 cm). Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav (100 cm), for å sikre trygg bruk. Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
-Det er etablert røykvarsling og 6 kg brannslukkingsapparat. Apparatet er fra 2021.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Ja**
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	**Ja**
-Det er ikke etablert snøfanger. Ved ru taktekking og takvinkel over 27 grader bør snøfangere være etablert for bedre sikkerhet mot snøras der hvor personer kan oppholde seg, iht. dagens forskriftskrav. Mangel på tiltak kan føre til skade på personer ved eventuelt snøras. Det anbefales at forskriftsmessig snøfanger etableres på taket. Eier opplyser likevel at det ikke er registrert snøras.	
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Ja**
Er det påvist mangler ved adkomst til feier på taket?	**Nei**

6.2 Grunnmur og fundament — TG-1

Type Fundament/grunnmur	**Ringmur, Plate på mark**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Boligen er oppført over støpt plate på mark, med omliggende mur av isolerte elementer.

Oppsummering — **TG-1**

-Det er ikke registrert unormale forhold.

6.3 Fuktsikring og drenering — TG-1

Konstruksjonsprinsipp	**Plate på mark**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

-Bygningen er oppført med støpt plate på mark, hvor gulvkonstruksjonen ligger over bakkenivå. Tradisjonell drenering langs grunnmur er derfor ikke relevant og er ikke vurdert. Håndtering av overflatevann er vurdert under terrengforhold.

6.4 Terrengforhold — TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Det er naturtomt.

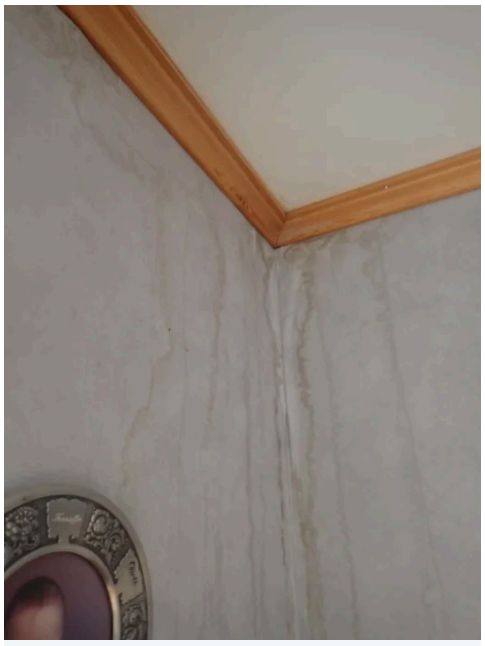
Oppsummering — **TG-1**

-Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for tiltak.

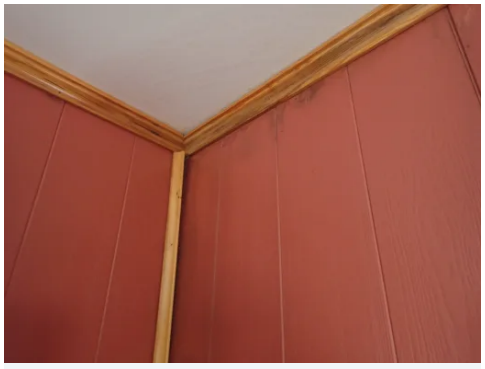
6.5 Yttervegg og fasade — TG-2



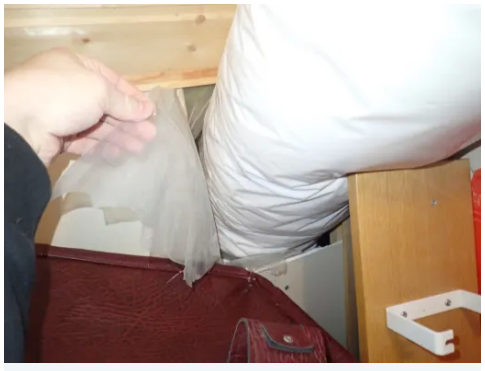
Bilde oppunder kledning.



Misfarging på yttervegg. Tatt fra stue.



Misfarging på yttervegg. Tatt fra spisestue.



Eksempel på utett gjennomføring i dampsperre.

Type fasade/kledning	**Stående kledning, Pusset fasade**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Det er vegger av bindingsverk med stående kledning på boligen.
Tavlerommet er oppført i lettklinkerblokker og er pusset.

Registrerte avvik

- Manglende eller utilstrekkelig lufting bak kledningen
- Utettheter i dampsperre.
- Misfarging på overflater.

Oppsummering **TG-2**

-Det er påvist gjennomføringer i dampsperren på knevegg i bod i 2. etasje som ikke er tettet tilfredsstillende.
-Det er misfarging på et parti av ytterveggen ved overgang mot delevegg mellom stue og spisestue. Eier opplyser at dette kommer av en tidligere taklekkasje, hvor det rant vann i veggen og kom til syne på veggoverflater i 1. etasjen. Misfarging antyder at det er risiko for muggutvikling. Veggen er ikke blitt åpnet og utbedret, men det er foretatt tettingsarbeid på taket ifølge eier. Se punktene om taktekking og takkonstruksjon for videre beskrivelser av dette.
-Ut fra synlig utførelse i nedre kant av kledning mot vindsperre/veggkonstruksjon registreres det redusert/manglende lufting.

-På generelt grunnlag anbefales det utbedring av luftingen, men det er ikke registrert utvendige symptomer som følge av dårlig lufting. Dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen, som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Vær oppmerksom på dette.
-Ettersom ytterveggen med misfarging i 1. etasje ikke er åpnet og utbedret, bør veggen åpnes for å avdekke omfang, og skadede materialer skiftes ut ved behov. Nærmere kontroll anbefales mot takkonstruksjonen på undersiden av skadeområdet.

6.6 Vinduer og dører

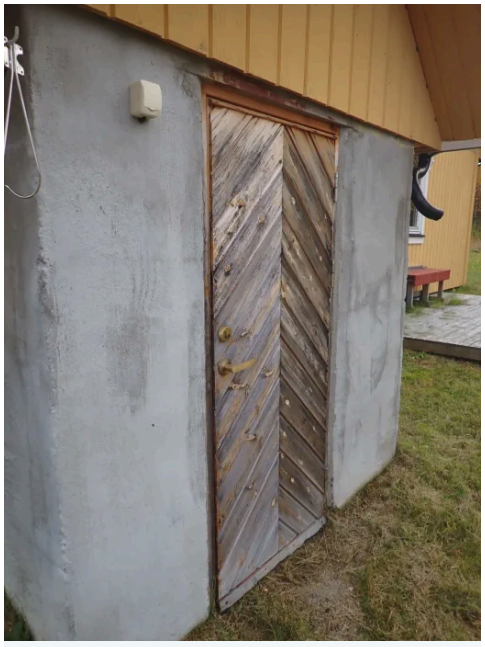
TG-2



Fuktskade på balkongdør.



Eksempel på værslitasje på omrammingsbord.



Værslitt dør til tavlerom.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Beskrivelse

Malte vinduer med 2-lags glass.
Malte balkongdører med 2-lags glass.
Malt hovedytterdør med 2-lags.
Ubehandlet tredør til tavlerom.

Registrerte avvik

- Slitasje/skader i ytterdører/vinduer.

Oppsummering TG-2

-Hovedytterdøra har noe overflateslitasje. Døren til tavlerommet er ikke overflatebehandlet og er blitt værslitt.
-Noen omrammingsbord begynner å bli værslitt.
-Tettelisten på balkongdør i 1. etasje har noen skader/slitasje.
-Balkongdøren i 2. etasje har fuktskade i bunn utvendig.

-Uten vedlikehold/utbedringer av slitasje og skader må det påregnes videre nedbrytning av treverk og skadeutvikling på berørte dører og vinduer. Skade på tettelist kan medføre kaldtrekk og økt risiko for fuktinntrengning. Anbefalte tiltak er overflatebehandling av ytterdør og værslitte omrammingsbord, utskifting av skadet tettelist på balkongdøren i 1. etasje samt nærmere undersøkelse og utbedring av fuktskaden i bunn av balkongdøren i 2. etasje. Det kan bli behov for å skifte ut tavleromsdøren på sikt, da dagens slitasjegrad kan gjøre utbedringer utfordrende.

6.7 Balkong, terrasse, platting: Veranda i 2. etasje

TG-2



Eksempel på værslitasje.



Eksempel på værslitasje.

Type	Annet
Veranda	
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Beskrivelse

Det er en veranda i impregnert trevirke med adkomst fra loftstua. Rekkverk er i behandlet tre.

Registrerte avvik

- Det er påvist misfarging/værslitasje.

Oppsummering **TG-2**

-Det er påvist værslitasje og noe misfarging på overflater.

-Slik slitasje er ikke unormalt ut fra konstruksjonens alder og vedlikeholdsetterslep, men dersom vedlikehold ikke foretas vil treverket over tid være mer utsatt for videre nedbrytning. Vedlikehold i form av rengjøring og ny overflatebehandling bør påregnes.

6.8 Balkong, terrasse, platting: Terrasseplatting ved inngangsdør TG-2



Eksempel på værslitasje. Her er det også noe mosegroing.

Type	Platting
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Beskrivelse

Det er terrasseplatting i impregnert trevirke ved inngangsdøren. Det er rekkverk i behandlet tre, men ikke krav til rekkverk.

Registrerte avvik

- Det er påvist misfarging/værslitasje.

Oppsummering **TG-2**

-Det er påvist værslitasje og noe misfarging på overflater.

-Slik slitasje er ikke unormalt ut fra konstruksjonens alder og vedlikeholdsetterslep, men dersom vedlikehold ikke foretas vil treverket over tid være mer utsatt for videre nedbrytning. Vedlikehold i form av rengjøring og ny overflatebehandling bør påregnes.



Eksempel på værslitasje.

6.9 Balkong, terrasse, platting: Terrasseplatting på baksiden — TG-2



Oversiktsbilde.

Type	**Platting**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Det er terrasseplatting i impregnert trevirke på baksiden av boligen.

Registrerte avvik

- Det er påvist misfarging/værslitasje.

Oppsummering — **TG-2**

-Det er påvist værslitasje på overflater.

-Slik slitasje er ikke unormalt ut fra konstruksjonens alder og vedlikeholdsetterslep, men dersom vedlikehold ikke foretas vil treverket over tid være mer utsatt for videre nedbrytning. Vedlikehold i form av rengjøring og ny overflatebehandling bør påregnes.

6.10 Balkong, terrasse, platting: Terrasseplatting mot vest — TG-2



Oversiktsbilde.

Type	**Platting**

Beskrivelse

Det er en terrasseplatting i impregnert trevirke på vestvendt side av boligen.

Registrerte avvik

- Det er påvist misfarging/værslitasje.

Oppsummering **TG-2**

-Det er påvist værslitasje og noe misfarging på overflater.

-Slik slitasje er ikke unormalt ut fra konstruksjonens alder og vedlikeholdsetterslep, men dersom vedlikehold ikke foretas vil treverket over tid være mer utsatt for videre nedbrytning. Vedlikehold i form av rengjøring og ny overflatebehandling bør påregnes.

6.11 Takkonstruksjon og loft TG-2



Misfarging på himling i tavlerom. Påvist fukt her.



Eksempel på skjolder ved gradrenne.



Oversiktsbilde, kaldloft.

Type konstruksjon **Annet**

Kombinasjon av kaldloft, lukket skråhimling og kryploft.

Beskrivelse

Konstruksjon av takstoler i tre. Boligen har en kombinasjon av flate og skrå himlinger. Skråhimlinger er lukkede, uten loft. Over flate himlinger er det kaldloft som har adkomst via luke med stige i loftstua. Det er kryploft ute ved kneveggene, hvor 3 av disse har adkomst via veggluker, og ett ikke har adkomst. Over flate himlinger i tavlerommet og vindfanget er det vurdert kaldloft, men disse har ingen adkomst. Ved utvendige gesimser er det luftespalter.

Registrerte avvik

- Observert spor etter skadedyr
- Det er påvist fuktskjolder.
- Fluenetting har skader.
- Det er opplyst om tidligere vanninntrengning.
- Det er påvist utettheter i dampsperre.

Oppsummering **TG-2**

-Ved gradrenner er det påvist synlige fuktmerker fra kaldloftet. Dette kan komme av at taksteinen har for lite overheng i gradrennene, og at nedbør har kunnet trenge inn i åpninger.
-Eier har utbedret en tidligere vannlekkasje i konstruksjonen ved å legge inn papp i en overgang på tekking ved den ene gradrennen. Konstruksjonen ble ikke åpnet på dette tidspunktet, og det er risiko for skjulte skader. Det bemerkes videre at utbedringsarbeidet vurderes noe midlertidig. Se også punktet om taktekking.
-Det er påvist museloft i kaldloftet over boligen og tilgjengelige kryprom. Ett kryprom har ikke adkomst (lukket) og er ikke kontrollert. Omfanget av aktiviteten er ikke påvist.
-Det er påvist misfarging lokalt i himling i tavlerommet, som vurderes å ha kunne forekommet av skadedyraktivitet. Det er påvist fukt her ved måling på overflaten ved merket.
-Det er påvist gjennomføringer i dampsperren på knevegg i bod i 2. etasje som ikke er tettet tilfredsstillende. Utett dampsperre øker risikoen for fuktvandring i konstruksjonen.

-Dersom avvikene ikke utbedres, er det fare for videre fuktinntrengning, utvikling av skjulte fukt- og råteskader samt fortsatt skadedyraktivitet i konstruksjonen. Som tiltak anbefales nærmere undersøkelser med åpning av konstruksjonen ved tidligere lekkasje, varig utbedring av tekking og overganger, kontroll og eventuell adkomst til de lukkede rommene, utbedring av fluenetting samt tiltak mot skadedyr.



Utettheter i dampsperre.

6.12 Taktekking

TG-2



Eksempel på knekte takstein.



Eksempel på begroing, samt avsprukket takstein.



Midlertidig utbedring av vanninntrenging.

Type tekking	**Takstein**
Inspisert fra	**På tak**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Lokal utbedring ved gradrenne.**
Hvem har utført arbeidet?	**Eier utførte reparasjon av vanninntrenging ved gradrenne. Fremstår midlertidig.**

Beskrivelse

Det er takstein som yttertekking. Som undertak er det sutaksplater e.l.

Registrerte avvik

- Enkelte takstein er skadet
- Mosegrodd tekking (manglende renhold)
- Det er påvist fuktskjolder på undertaket.
- Det er påvist provisorisk løsning på tekking.
- Eier opplyser om tidligere lekkasje.
- Undertaket har nådd en alder med usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering **TG-2**

-Eier har opplyst om tidligere vanninntrenging gjennom tekkingen i nedre del av den ene gradrennen. Det kom vann inn i konstruksjonen, og ble kun utbedret provisorisk ute på tekkingen. Konstruksjonen ble ikke åpnet og utbedret.
-På kaldloftet er det stedvis registrert fuktskjolder i undertaket. Dette kan komme av at taksteinen har for lite overheng i gradrennene, og at nedbør har kunnet trenge inn i åpninger.
-Vannbord over vindskier har en del værslitasje/misfarging.
-Taktekkingen har stedvis begroing/mose.
-Det er enkelte knekte taksteiner ved gradrenner, samt en plass i nærheten av den ene takstigen.

-Dersom avvikene ikke utbedres, er det risiko for videre fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjon. Anbefalte tiltak er nærmere undersøkelse og permanent utbedring av gradrennen og den provisoriske løsningen, kontroll og utbedring av fuktskjolder og overheng i gradrennene, utskifting av knekte taksteiner, rengjøring av mose/begroing samt utbedring av vannbord.
-Overvåk tilstanden på taket jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertaket skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Når undertak begynner å bli eldre, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

6.13 Renner og nedløp TG-2



Eksempel på frostspreng i bunn av nedløpsrør.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Beskrivelse

Det er renner og nedløp i metall.

Registrerte avvik

- Frostspreng i nedløpsrør.
- Lekkasjesymptomer.

Oppsummering **TG-2**

-Det ble registrert buling/deformasjon i nedløpsrør, som et symptom på frostspreng.
-Det er påvist noen manglende endelokk på takrenner. Dette kan medføre lekkasjer.

-Nedløp/renner er ikke funksjonstestet av undertegnede. Nærmere undersøkelser anbefales, og ved utettheter bør utskiftinger foretas. Deler med deformasjon må utover dette skiftes for å lukke avvik. Frostspreng i nedløpsrør må sies å være normalt i Fjellregionen, og er erfaringsmessig registrert forholdsvis ofte. Eventuelle lekkasjer kan føre til skader på tilliggende konstruksjoner over tid.

6.14 Skorstein over tak TG-1

Inspisert fra	Fra bakken

Beskrivelse

Det er to pussede piper over tak, med fotbeslag og topphatter i metall.

Oppsummering	TG-1
-Det er ikke registrert unormale forhold.	

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen TG-2



Sotluke i stue.



Sotluke i kjøkken.



Kosmetiske skader på pipemur i loftstue.

Type pipe	**Elementpipe**
Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Ja**
Det foreligger tilsynsrapport datert 24.09.2025.	
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Boligen har 2 elementpiper. Det er tilkoblet vedovner i 1. etasje. Sotluker med hver sin sotlukestein er plassert i stue og spisestue.

Registrerte avvik

- Det er ikke ildfaste plater på gulv under sotluker.

Oppsummering	TG-2

-I loftstua er det registrert noen mekaniske skader på hjørnene på pipemuren. Dette er vurdert som lokalt og kosmetisk.
-Det er ikke ubrennbare plater på gulv under sotluker. Ikke nevnt i tilsynsrapporten, men er likeså et krav i dagens forskrifter.

-Kosmetiske avvik anbefales utbedret.
-I dag er det krav om at ildfast plate skal være etablert under sotluker/feieluker. Ubrennbar plate på gulv under sotluke må etableres for å lukke avviket. Denne skal strekke 300 mm i horisontal avstand ut foran sotluka (målt fra luke). Formålet med platen er beskyttelse mot eventuelle glør fra aske ved tømming av sot.

6.16 Kjøkken



Ingen aktiv fukt ved lokal fuktskade på sokkel.

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Innredning med fyllingsfronter i tre og benkeplate med laminat. Det er vaskekum i stål. Av utstyr er det integrert kjølehjørne, frittstående komfyr og opplegg for oppvaskmaskin.

Registrerte avvik

- Fuktskade på sokkellist.

Oppsummering overflater og innredning **TG-2**

-Det er registrert fuktskade på sokkellist under oppvaskbenken, mens det ikke ble påvist aktiv fukt ved måling på befaringstidspunktet.

-Skaden kan skyldes vannsøl og fremstår som kosmetisk slik den er i dag. For øvrig fremstår innredningen med normal slitasjegrad. Sokkellisten bør skiftes for å lukke avviket.

Avtrekk

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen.

Oppsummering avtrekk **TG-1**

-Det er ikke registrert unormale forhold.

6.17 Innvendig trapp TG-2



Eksempel på slitasje.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Det er lakkert tretrapp i boligen.

Registrerte avvik

- Det er slitasje på trinn/repos.

Oppsummering	TG-2

-Ved befaringen ble det påvist en del slitasje på trinn/repos.

-For å lukke avviket må det påregnes vedlikehold/oppussing. Manglende vedlikehold vil føre til økt slitasjegrad.

6.18 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

Oppsummering	TG-1

-Høydemålinger med laser er foretatt i loftstue og ett soverom i 2. etasje, samt i hall og stue i 1. etasje. Målte forskjeller er på mellom 5-10 mm, men vurderes ikke merkbare, og er innenfor standardens krav til godkjente avvik.

6.19 Avløpsrør — TG-2

Type avløpsrør	Plast

Beskrivelse

Det er sekundær lufting med vakuumventil på kaldloft. Det er stakeluke i gulv i vaskerommet, samt at staking kan foretas fra andre installasjoner med avløp.

Registrerte avvik

- Avløpssystemet mangler lufting over tak

Oppsummering	TG-2

-Lufting er kun utført med vakuumventil (sekundær lufting). Denne løsningen slipper kun luft inn i anlegget, men ikke ut.

-I dag er det vanligvis krav om lufting over tak. Utilstrekkelig lufting kan føre til dårlig avrenning og risiko for undertrykk i avløpssystemet. Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å sikre god funksjon.

6.20 Vannledninger — TG-2



Type vannledninger	Kobber, Plast (rør i rør)
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	Ja
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Rørskap i 1. etasje. En kan se kalking ved to koblinger.

Beskrivelse

Stoppekran og rørskap for rør i rør-anlegg er plassert på vaskerommet.

Registrerte avvik

- Ikke tilfredsstillende lekkasjesikring fra rørskap/rørfordeling.

Oppsummering **TG-2**

-Det er etablert drensrør fra rørskapet i vaskerommet, men skapet er ikke tett i overgangene.
-Det er kalking ved to koblinger inne i rørskap for rør i rør, men ingen aktiv lekkasje. Dette kan likevel indikere at lekkasje kan oppstå.

-Utilstrekkelige/manglende lekkasjesikringer innebærer at en eventuell lekkasje ikke nødvendigvis fanges opp eller ledes bort, med risiko for skjulte vann- og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales at rørskapet tettes i overgangene, og at koblingene med kalkutslag følges opp og eventuelt utbedres av rørlegger.

6.21 Elektrisk

Beskrivelse

Boligen har skjult elektrisk anlegg. Sikringsskapet er plassert i vindfanget. Det er hovedskap for fordeling til alle byggene på eiendommen i eget tavlerom som er tilbygd boligen.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

-Det er ikke fremlagt samsvarserklæring(er) på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fasttilkobling**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

-Manglende samsvarserklæring/annen dokumentasjon gjør at det ikke kan bekreftes av undertegnede om anlegget er utført iht. gjeldende forskrifter, og øker risikoen for feil eller mangler ved installasjonene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

6.22 Varmtvannsbereder TG-2

Volum (liter)	**Ca. 200 liter**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Bereder er plassert i vaskerommet.

Registrerte avvik

- Berederen har nådd en alder (over 20 år) som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-2**

-Berederen har nådd en alder på over 20 år, noe som gir usikker fremtidig funksjon. Det er registrert enkelte rennemerker på berederen, men ingen aktiv lekkasje.

-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden berederen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå. Eldre beredere har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

6.23 Vannbåren varme TG-2



Fordeling av vannbårent anlegg i 1. etasje.

Type anlegg	**Gulvvarme**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme med elektrisk oppvarming.
Rørfordeling for vannbårent anlegg til bad i 2. etasje er plassert bak luke i bod.
Rørfordeling for vannbårent anlegg i 1. etasje er plassert inne i vegg på vaskerommet.

Registrerte avvik

- Korrosjon på komponenter
- Rør av jern/stål har usikker fremtidig funksjon.
- Ikke tilfredsstillende lekkasjesikring fra rørskap/rørfordeling.



Fordeling av vannbårent anlegg i 2. etasje.



Kalking ved kobling til vannbårent anlegg på vaskerom.

Oppsummering **TG-2**

-Det er et rør/kobling av jern med overflaterust (korrosjon) i vaskerommet. Videre er det registrert noe irring/kalking på en kobberkobling.
-Det er kalking/irr ved en kobling til vannbårent anlegg i vaskerommet, men ingen aktiv lekkasje. Dette kan likevel indikere at lekkasje kan oppstå.
-Komponenter av jern/stål har nådd en alder med usikker fremtidig funksjon (over 25 år). Komponenter av plast og kobber har god gjenværende levetid.
-Fordelinger for vannbårne rør/aktuatorer er ikke lekkasjesikret.

-Korrosjon og usikker fremtidig funksjon på jern-/stålkomponenter kan over tid gi lekkasjer og redusert funksjon. Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskiftinger for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader. Kontakt en rørlegger for videre vurdering av nødvendige tiltak.
-Utilstrekkelige/manglende lekkasjesikringer innebærer at en eventuell lekkasje ikke nødvendigvis fanges opp eller ledes bort, med risiko for skjulte vann- og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales at fordelingene for vannbårne rør/aktuatorer lekkasjesikres, og at kobling med kalkutslag følges opp og eventuelt utbedres av rørlegger.

6.24 Varmesentral TG-2

Type anlegg	**Varmepumpe**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i stue. Montert i ca. 2019/20 ifølge eier.

Registrerte avvik

- Ikke dokumentert service, eller mer enn 2 år siden sist utførte service

Oppsummering **TG-2**

-Det er mer enn to år siden sist utførte service.

-Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari. Service er anbefalt foretatt ca. hvert 2.-3. år iht. de fleste produsenters anbefaling.

6.25 Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG-2



Eksempel på muselort.



Misfarging/fuktmerke på himling i tavlerom.

Registrerte avvik

- Eier har opplyst om at det er eller har vært registrert skadedyr / fuktkrevende insekter
- Registrert spor etter gnagere

Oppsummering TG-2

-Eier opplyser at det har vært ekorn under taksteinen på taket. Det er ikke kjent om det har forekommet skader.
-Det er registrert muselort i kaldloft og kryploft. På himlingen i tavlerommet er det misfarging og påvist fukt med mistanke om skadedyraktivitet.

-Dersom forholdene ikke følges opp, kan videre skadedyraktivitet medføre skader på konstruksjoner og materialer. Det anbefales nærmere undersøkelser og eventuell utbedring samt tiltak for å hindre videre tilkomst for skadedyr.

6.26 Ventilasjon

TG-2

Type ventilering	**Balansert ventilasjon, Naturlig ventilasjon**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Balansert ventilasjon i kombinasjon med spalteventiler i vinduer. Aggregatet er plassert i boden i 2. etasje.

Registrerte avvik

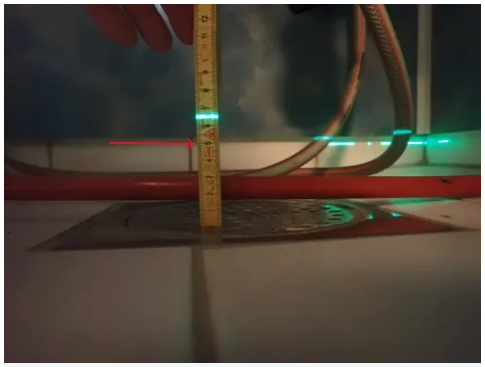
- Ventilasjonsaggregatet har nådd en alder (over 15 år) som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering TG-2

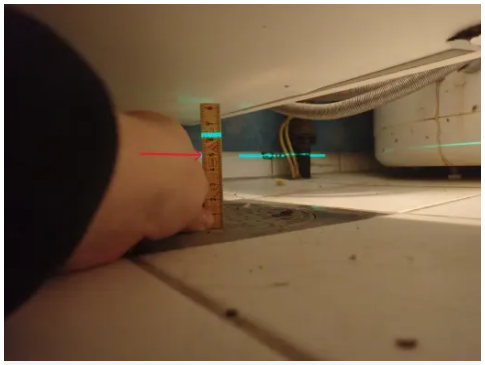
-Ventilasjonsaggregatet har nådd en alder på over 15 år, noe som gir usikker fremtidig funksjon.

-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden ventilasjonsanlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av ventilasjonsanlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon. Kontakt en fagperson på området for videre oppfølging.

6.27 Våtrom: Vaskerom, 1. etasje



Rød pil = Referansenivå laser.
Grønn strek = laser.
Viser høydeforskjell på ca. 15 mm.



Rød pil = Referansenivå laser.
Grønn strek = laser.
Viser høydeforskjell på ca. 13 mm.



Skade i bunn av tettesjikt på vegg / manglende bunnlist.



Eksempel på rørføringer i gulv.

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Vaskerom med fliser på gulvet og våtromsplater på vegger. I himling er det takess. Av utstyr er det opplegg for vaskemaskin, servantskap, oppbevaringsskap, klosett og dusjbatteri med tilkoblet vannslange (ikke dusjutstyr). Det er vannbåren gulvvarme og avtrekksventilasjon.

Overflater

Type vegg	**Våtromsplater**
Type gulv	**Flis**

Beskrivelse

Det er baderomsplater på vegger og fliser på gulvet.

Oppsummering overflater **TG-1**

-Den generelle tilstanden på overflatene er vurdert som normal med tanke på alder.

Fallforhold

Beskrivelse

Rommet har to sluk. Det er flatt gulv med lokalt fall til begge sluk i rommet, på ca. 20-25 mm. Ingen oppkant ved dør, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt under fliser ved dør er målt til 13 og 15 mm.

Registrerte avvik

- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Oppsummering fallforhold **TG-2**

-Det er ikke oppkant ved dør, og høydeforskjellen fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør er målt til henholdsvis 13 og 15 mm. Ved flate gulv med lokalt fallforhold til sluk er det krav om oppkant ved dør på minimum 15 mm over ferdig gulv ved dør, ut fra dagens forskrifter. Kravet til høydeforskjell er minimum 25 mm.

-Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell og manglende oppkant er økt risiko for at lekkasjevann kan trenge ut av våtrommet ved dør. Dette kan føre til fuktskader i tilliggende konstruksjoner. Vær oppmerksom på dette. For å lukke avviket må det foretas tiltak som sikrer tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25 mm mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dørterskel, samt oppkant på minimum 15 mm over gulv ved terskelen.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Tettesjikt med ukjent utførelse, Våtromsplater på vegger**
Type sluk	**Plast**

Det er to plastsluk.



Kontroll i vegg.

Beskrivelse

Skjult membran med ukjent utførelse bak fliser. Synlig tettesjikt av baderomsplater på vegger.

Registrerte avvik

- Vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
- Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone
- Ufagmessig utførelse av membran/tettesjikt rundt sluk
- Ikke montert bunnlist under våtromsplater iht. dagens krav/anvisninger.
- Mindre skade på tettesjikt.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

-Det er ikke synlig membran over gulv ved gjennomføringer i gulvet.
-Utførelsen av membran/klemring rundt slukene er ikke synlig for kontroll og fremstår derfor som ufagmessig/usikker.
-Det er en mindre skade på tettesjikt av baderomsplater i dusjsonen. Dette er i bunn av en plate på vegg mot kjøkkenet.
-Bunnen av baderomsplatene har ingen bunnlist i overgang mot fliser/membran. Dette øker skaderisikoen ved vannpåkjenning.
-Tettesjikt har nådd en alder med usikker funksjon. Det bemerkes at det er ukjent utførelse på membran bak fliser.

-Foreta lokale utbedringer ved rørføringer for å bedre sikkerheten mot vanninntrengning, helst ved å etablere tilstrekkelig membran rundt rørene i tilstrekkelig høyde over gulvet. En eventuell silikonfugemasse vil krympe opp over tid, og erstatter ikke en tett membran/mansjett som er brettet opp og strammer godt rundt rørene.
-Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid. Det anbefales å kontrollere og utbedre overgangen mellom sluk og membran slik at denne blir tett og korrekt utført. Ved behov må tettesjikt og tilkobling til sluk etableres på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm.
-Skaden på baderomsplate anbefales utbedret, samt at bunnlist anbefales montert i våtsonen iht. dagens krav, for å hindre opptrekk av fukt ved vannpåkjenning.
-Konsekvensen er at membran/tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
-Samlet gir avvikene økt risiko for at vann kan trenge inn gjennom utette overganger, rørgjennomføringer og sluk og forårsake fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid, både ved bruksvann og eventuelt lekkasjevann.

Sanitærutstyr

Type utstyr **Annet**

Opplegg for vaskemaskin, servantskap, oppbevaringsskap, klosett og dusjbatteri med tilkoblet vannslange (ikke dusjutstyr).

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin, servantskap, oppbevaringsskap, klosett og dusjbatteri med tilkoblet vannslange (ikke dusjutstyr).

Registrerte avvik

- Innredning har usikker understøttelse/innfesting.

Oppsummering sanitærutstyr	TG-2

-Skapet som er montert foran rørfordelingen for vannbåren varme, på vegg mot kjøkken er ikke innfestet og har usikker understøttelse.

-Manglende innfesting gir risiko for at innredningen kan løsne eller velte, med fare for skader på utstyr. Innfesting av innredningen bør utbedres.

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekksventilasjon og tilluft ved terskel.

Oppsummering ventilasjon	TG-1

-Det er ikke registrert unormale forhold.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse

Hull er tatt fra gang mot dusjbatteriet.

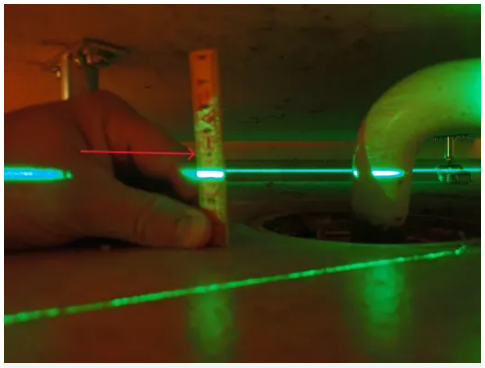
Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-1

-Det ble ikke registrert forhold som gir grunn til anmerkning ved kontrollen.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)

6.28 Våtrom: Bad, 2. etasje



Noe uklart bilde:
Rød pil = Referansenivå laser.
Grønn strek = laser.
Viser motfall på ca. 10 mm.

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	Nei
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Beskrivelse

Bad med belegg på gulvet og baderomsplater på vegger. Himling har panel. Av utstyr er det dusjkabinett, badekar, servantskap og klosett. Det er vannbåren gulvvarme og avtrekksventilasjon.

Overflater

Type vegg	Våtromsplater
Type gulv	Belegg

Beskrivelse

Det er baderomsplater på vegger og belegg på gulvet.



Skade på badekaret.



Kontroll i vegg.

Registrerte avvik

- Knirk i gulv

Oppsummering overflater **TG-2**

-Det er knirk i et parti av gulvet foran servantskapet.

-Knirk kan indikere bevegelse eller svekket innfesting i underliggende gulvkonstruksjon, noe som over tid kan påvirke tettesjiktets funksjon dersom det ikke følges opp. Nærmere undersøkelser anbefales for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Fallforhold

Beskrivelse

Rommet har to sluk. Det er flatt gulv og motfall på ca. 10 mm til begge sluk. Ved dørterskel er det oppbrett av tettesjiktet. Høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dørterskel er ca. 5 mm.

Registrerte avvik

- Motfall som gjør at lekkasjevann ikke ledes til sluk
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Oppsummering fallforhold **TG-3**

-Gulvet er registrert med motfall på ca. 10 mm til begge sluk, slik at lekkasjevann ikke ledes til sluk. Videre er høydeforskjellen mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dørterskel målt til ca. 5 mm, som er lavere enn anbefalt. Kravet til høydeforskjell er minimum 25 mm.

-Fallforholdene tilfredsstiller ikke gjeldende krav, og dette er vurdert til tilstandsgrad 3. Ved lekkasje eller søl kan vann bli stående på gulvet eller renne mot dørterskel i stedet for å ledes til sluk, med økt risiko for vanninntrengning og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner. Utbedring av fallforholdene bør vurderes.

Kostnadsestimat **20 000 - 100 000**

-Sjablongmessig estimat er satt for utbedring av fallforhold til begge sluk.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt **Våtromsbelegg på gulv, Våtromsplater på vegger**

Type sluk **Plast**

Det er to sluk.

Beskrivelse

Det er synlig tettesjikt av belegg og baderomsplater.

Registrerte avvik

- Vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
- Ikke montert bunnlist under våtromsplater iht. dagens krav/anvisninger.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2

-Bunnen av baderomsplatene har ingen bunnlist i overgang mot fliser/membran. Dette øker skaderisikoen ved vannpåkjenning.
-Tettesjikt har nådd en alder med usikker funksjon.

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjkabinett, Badekar, Baderomsinnredning med servant, Klosett

Beskrivelse

Det er dusjkabinett, badekar, servantskap og klosett.

Registrerte avvik

- Skade på innredning.

Oppsummering sanitærutstyr	TG-2

-Det er avskalling og utvikling av rust på fronten på badekaret.

-Dette er hovedsakelig et estetisk avvik, men fortsatt rustutvikling kan på sikt gi ytterligere forringelse av badekarets overflate. Utbedring eller utskifting bør påregnes.

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekksventilasjon og tilluft ved terskel.

Oppsummering ventilasjon	TG-1

-Det er ikke registrert unormale forhold.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse

Hulltaking er ikke nødvendig, da veggen mot mest bruksvannutsatte sone er åpen og synlig i tilstøtende bod.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-1

-Det ble ikke registrert forhold som gir grunn til anmerkning ved kontrollen.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)

6.29 Innvendige overflater

TG-2

Beskrivelse

Det er påvist avvik ved innvendige overflater i boligen.

Oppsummering TG-2

-Det er sprekker og noen mindre skader på parkettgulvene i boligen. Fuktpåkjenning ved vasking og/eller at gulvene ikke tåler varmebelastningen fra gulvvarmen er mulige årsaker.
-Det er påvist noe slitt veggtapet, samt noen løse skjøter på tapet.
-Det er misfarging på deler av vegg i overgang mellom yttervegg og innervegghjørner på vegg mellom spisestue og i stue. Dette kommer av vanninntregning fra taket, nevnt under taktekking og takkonstruksjon.

-Skadet parkett bør skiftes eller utbedres, og vaske- og oppvarmingsrutiner tilpasses gulvets tåleevne.
-Tapet utbedres ved liming av skjøter og eventuell oppussing/utskifting av tapet.
-Det påregnes lokale utbedringer av misfargede overflater på vegg i stue og spisestue. Før dette må det kontrolleres for eventuelle skader inne i veggen. Uten utbedring kan tidligere fuktpåkjenning som ikke er utbedret medføre videre skadeutvikling på overflater og underliggende konstruksjon.

6.30 Sentralstøvsuger (andre installasjoner)

TG-2

Beskrivelse

Det er sentralstøvsuger i bod i 2. etasje.

Oppsummering TG-2

-Anlegget har nådd en alder som gjør at det har en usikker fremtidig funksjon (over 15 år).

-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg som dette. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

enova

Energiattest



Adresse **Femundsveien 2413, 7375 RØROS**	
Dato for energimerking **29.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-361038**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **17760564**
Gårdsnummer **132**	Bruksnummer **386**
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 **2000**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **213,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **211,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

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 **148,67**

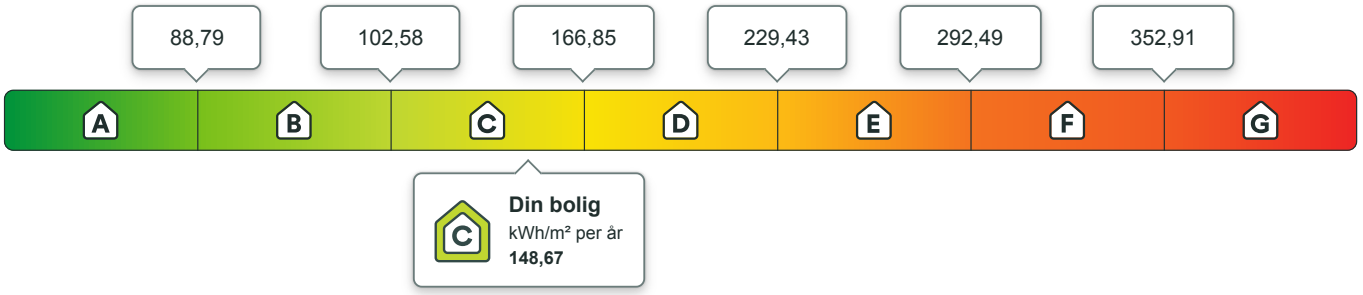
Femundsveien 2413, 7375 RØROS

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, 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
43 712,22	**198,35**

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

Femundsveien 2413, 7375 RØROS

Detaljering

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

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

Femundsveien 2413, 7375 RØROS

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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.

Brukertiltak

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: 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 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: 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 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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.

Femundsveien 2417 (kårbolig) 7375 RØROS

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Kårbolig
Byggeår:	2022
BRA:	89 m^2
BRA-i:	89 m^2
Rapportdato:	6.10.2026 (Gyldig til 6.10.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	21	9	0	2

Snorre Kolstad
Uavhengig takstingeniør
Takst-Forum Trøndelag AS

sk@tft.no
48033863

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen 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

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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

Tilstandsgrad 2: 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

Tilstandsgrad 3: 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

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

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 kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

-Avviket med stikkontakt plassert i våtsone medfører økt risiko for elektrisk feil på grunn av nærhet til vann. Stikkontakten må flyttes og dokumenteres av en elektrofagperson slik at avstandskravet til våtsone tilfredsstilles.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Grunnmur og fundament	skader på overflater (TG 2)
Yttervegg og fasade	- delvis manglende overflatebehandling. (TG 2) - skade på kledningsbord/døromramming. (TG 2)
Vinduer og dører: Innerdører	det er påvist skade/slitasje utover normal slitasjegrad. (TG 2)
Taktekking	- enkelte takstein er skadet (TG 2) - takgjennomføringer har avvik.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	- det er ingen ubrennbar plate på gulv under sotluke. (TG 2) - det er sotavrenning fra sotluka. (TG 2)
Våtrom: Bad - Fallforhold	ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør (TG 2)
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	fuktskade/svelling i baderomsinnredning (TG 2)
Våtrom: Vaskerom - Fallforhold	ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør (TG 2)
Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	det er uegnede materialer i våtsonen. (TG 2)

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Våtrom: Bad - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	
Våtrom: Vaskerom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

-Det er ikke tegnet inn rominndeling på plantegningen i de kommunale dokumentene. Det er kun foretatt gjennomgang av tegning som eier selv har i byggesakspermen, men denne mangler stempel. Foreta nærmere undersøkelser.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
24.9.2026

Rapportdato
6.10.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Steinar Stolt**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Snorre Kolstad**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**
Tittel: **Uavhengig takstingeniør**
Profesjonsansvarsforsikring: **Frende Forsikring**

Telefon: **48033863**
Epost: **sk@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**

Informasjon om boligen

Adresse: **Femundsveien 2417 (kårbolig), 7375 Røros**

Kommunenr:	5025	Gårdsnr:	132	Bruksnr:	386	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2022** - Byggeåret er basert på informasjon i matrikkelen og ferdigattesten.
Boligtype: **Kårbolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Kårbolig oppført i én etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med takstein. Vinduer er med 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2026	Det var tilbakeslag på avløp som gjorde at stuegulvet ble skadet. Dette ble utbedret via eiers forsikringsselskap. Eier beskriver at det ble foretatt tørking, samt skifting av parkett og gulvlister.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Kårbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**89**	**89** Hall, vaskerom, bad, 2 soverom, bod, stue, kjøkken.	**0**	**0**	**12**
Totalt m²	**89**	**89**	**0**	**0**	**12**

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**
-Det er ikke tegnet inn rominndeling på plantegningen i de kommunale dokumentene. Det er kun foretatt gjennomgang av tegning som eier selv har i byggesakspermen, men denne mangler stempel. Foreta nærmere undersøkelser.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
-Ferdigattest er datert 07.04.2022.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
-Det er etablert røykvarsling og 6 kg brannslukkingsapparat. Apparatet er datert 2021.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Nei**
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Ja**
Er det påvist mangler ved adkomst til feier på taket?	**Nei**

6.2 Grunnmur og fundament — TG-2



Eksempel på skader.

Type Fundament/grunnmur	**Ringmur, Plate på mark**

Beskrivelse

Boligen er oppført over støpt plate på mark, med omliggende mur av isolerte elementer.

Registrerte avvik

- Skader på overflater

Oppsummering **TG-2**

-Det er påvist skade i noen grunnmursplater ved inngangspartiet. Skadene er av mekanisk karakter og gjelder overflaten, ikke selve muren, og isoporen bak platene er delvis synlig.

-Avviket vurderes i hovedsak som estetisk, men manglende beskyttelse av isolasjonen kan over tid få skader dersom den ikke tildekkes tilfredsstillende. For å sette grunnmuren tilbake til forventet stand bør det fortas utskifting av skadde plater. Et annet formål med platene er også å hindre rask brannspredning i en eventuell brannsituasjon.



Eksempel på skader.

6.3 Fuktsikring og drenering — TG-1

Konstruksjonsprinsipp	**Plate på mark**

Oppsummering — TG-1

-Bygningen er oppført med støpt plate på mark, hvor gulvkonstruksjonen ligger over bakkenivå. Tradisjonell drenering langs grunnmur er derfor ikke relevant og er ikke vurdert. Håndtering av overflatevann er vurdert under terrengforhold.

6.4 Terrengforhold — TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Det er naturtomt og singel/pukk ved boligen.

Oppsummering — TG-1

-Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for tiltak.

6.5 Yttervegg og fasade — TG-2



Kloremerke på omrammingsbord.

Type fasade/kledning	**Liggende kledning**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Det er vegger av bindingsverk med liggende kledning på boligen.

Registrerte avvik

- Delvis manglende overflatebehandling.
- Skade på kledningsbord/døromramming.



Skade på kledningsbord.

Oppsummering TG-2

-Det mangler overflatebehandlinger på fasader under takoverbygg ved inngangspartiet.
-Det er skader i et kledningsbord langs langveggen på innhuket ved inngangspartiet. Det er kloremerker på et omrammingsbord på hovedytterdøren. Lokale utbedringer forutsettes.

-Manglende overflatebehandling og skader i kledningen kan gi redusert beskyttelse mot fukt og på sikt medføre svekkelse av trevirket dersom forholdene ikke utbedres.

6.6 Vinduer og dører TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår? **Nei**

Beskrivelse

Malte vinduer med 3-lags glass.
Malt balkongdør med 3-lags glass.
Malte ytterdører med 2-lags glass.

Oppsummering TG-1

Det bemerkes at det må etableres beslag under balkongdøren om det etableres terrasse på baksiden.

6.7 Vinduer og dører: Generelt TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår? **Nei**

Beskrivelse

Malte vinduer med 3-lags glass.
Malt balkongdør med 3-lags glass.
Malte ytterdører med 2-lags glass.

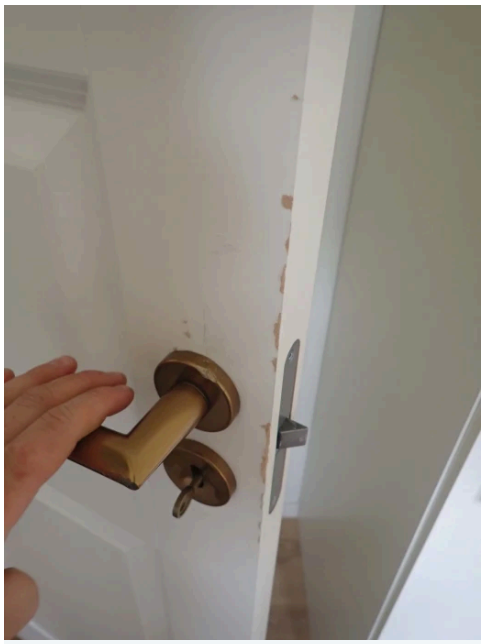
Oppsummering TG-1

-Vinduer og ytterdører fremstår generelt med normal tilstand. Det bemerkes at om det etableres terrasse ved balkongdøren, så bør det etableres beslag under døren for å hindre vanninntrenging.

6.8 Vinduer og dører: Innerdører TG-2



Skade på innerdør.



Slitasjemerker på innerdør.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Beskrivelse

Innvendig er det malte fyllingsdører.

Registrerte avvik

- Det er påvist skade/slitasje utover normal slitasjegrad.

Oppsummering **TG-2**

-Det er skade og noen slitasjemerker utover normal slitasjegrad på innerdøren til det ene soverommet.

-Dersom forholdet ikke utbedres, vil dørens funksjon og utseende kunne forringes ytterligere over tid. Forsøk med lokale utbedringer.

6.9 Balkong, terrasse, platting TG-1

Type	Platting

Beskrivelse

Det er terrasseplatting i impregnert trevirke under taket ved inngangspartiet.

Oppsummering **TG-1**

-Det er ikke registrert unormale forhold.

6.10 Takkonstruksjon og loft TG-1



Oversiktsbilde.

Type konstruksjon	**Kaldt loft (uinnredet)**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Konstruksjonen er oppført av takstoler. Over himlinger er det kaldloft via luke med stige i hallen. Loftet er blåseisolert mot varme rom. Det er lufteventiler i gavler og undertak av diffusjonsåpen duk. Utvendig er det registrert luftespalter.

Oppsummering **TG-1**

-Det er ikke registrert unormale forhold.

6.11 Taktekking TG-2



Eksempel på skadet takstein.



Eksempel på skadet takstein.



Kloakklufting mangler topphatt.

Type tekking	**Takstein**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Det er takstein som yttertekking. Som undertak er det diffusjonsåpen duk.

Registrerte avvik

- Enkelte takstein er skadet
- Takgjennomføringer har avvik.

Oppsummering **TG-2**

-Det er enkelte knekte takstein på taket: Det er påvist en takstein ved takstigen som er knekt, samt en i hver gradrenne, hvor den ene er forsøkt limt. På baksiden over kloakkluftingen er det to knekte steiner.
-Kloakkluftingen mangler topphatt.

-Knekte takstein og manglende topphatt kan gi økt risiko for inntrengning av vann og fukt dersom forholdene ikke utbedres. Det anbefales utskifting av skadede takstein og montering av topphatt på takgjennomføringen.

6.12 Renner og nedløp — TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Det er renner og nedløp i metall.

Oppsummering — **TG-1**

-Det er ikke registrert unormale forhold.

6.13 Skorstein over tak — TG-1

Inspisert fra	**Fra bakken**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Det er heldekkende beslag på pipa.

Oppsummering — **TG-1**

-Det er ikke registrert unormale forhold ved utvendig overflate.

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen — TG-2



Bilde av underkant sotluke.

Type pipe	**Elementpipe**
Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Boligen har elementpipe. Isolert sotluke er plassert i boden. Det er tilkoblet en vedovn.

Registrerte avvik

- Det er ingen ubrennbar plate på gulv under sotluke.
- Det er sotavrenning fra sotluka.

Oppsummering	TG-2

-Det er ingen ubrennbar plate på gulv under sotluke. Dette er et krav i forskriften.
-Det er sotavrenning fra sotluka.

-I dag er det krav om at ildfast plate skal være etablert under sotluker/feieluker. Ubrennbar plate på gulv under sotluke må etableres for å lukke avviket. Denne skal strekke 300 mm i horisontal avstand ut foran sotluka (målt fra luke). Formålet med platen er beskyttelse mot eventuelle glør fra aske ved tømming av sot.
-Sotavrenning fører til at fukt og sotavfarging kan renne ut på overflatematerialene i nærheten av luka. Over tid kan det bli fuktskader på tilstøtende materialer som f.eks. gulvet. Foreta nærmere undersøkelser og utbedring av forholdet.

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter og benkeplate med laminat. Det er vaskekum i stål. Av utstyr er det integrert oppvaskmaskin, stekeovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. På vegg bak platetopp er det en laminatplate med motiv.

Oppsummering overflater og innredning	TG-1

-Det er ikke registrert unormale forhold.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen.

Oppsummering avtrekk	TG-1

-Det er ikke registrert unormale forhold.

6.16 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Type	Støpt gulv på grunn

Oppsummering	TG-1

-Høydemålinger med laser er foretatt i stue, kjøkken og hall uten å påvise nevneverdige avvik.

6.17 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2026**
Hvem har utført arbeidet?	**Det var tilbakeslag på avløp som gjorde at stuegulvet ble skadet. Dette ble utbedret via eiers forsikringsselskap. Eier beskriver at det ble foretatt tørking, samt skifting av parkett og gulvlister.**

Beskrivelse

Kloakklufting er ført over tak. Staking kan foretas i sluk og andre installasjoner med avløp.

Oppsummering — **TG-1**

-Det er ikke registrert unormale forhold.

6.18 Vannledninger — TG-1

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	**Ja**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Det er rørskap for rør i rør-anlegget i boden, med drenering inn til vaskerommet. Stoppekran er plassert på vaskerommet.

Oppsummering — **TG-1**

-Det er ikke registrert unormale forhold.

6.19 Elektrisk

Beskrivelse

Boligen har skjult elektrisk anlegg. Sikringsskapet er plassert i vaskerommet.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

-Samsvarserklæringen for boligen er datert 25.02.2025 og ligger i www.boligmappa.no.
-I våtsonen ved vask på vaskerommet er det installert en stikkontakt. Dette avviker fra kravet i forskriften.
-Det bemerkes at undertegnede ikke er elfagmann. Om det ønskes en korrekt tilstand på anlegget, så må det foretas en utvidet elkontroll.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Avviket med stikkontakt plassert i våtsone medfører økt risiko for elektrisk feil på grunn av nærhet til vann. Stikkontakten må flyttes og dokumenteres av en elektrofagperson slik at avstandskravet til våtsone tilfredsstilles.

6.20 Varmtvannsbereder — TG-1

Volum (liter)	**Ca. 200 liter**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Berederen er plassert i vaskerommet.

Oppsummering — **TG-1**

-Det er ikke registrert unormale forhold.

6.21 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Balansert ventilasjon**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert i boden.

Oppsummering	TG-1
-Det er ikke registrert unormale forhold.	

6.22 Våtrom: Bad

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	Nei
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Beskrivelse

Bad med fliser på gulvet og våtromsplater på vegger. Det er malte plater og downlights i himling. Av utstyr er det dusjkabinett, servantskap og veggmontert klosett. Det er elektrisk gulvvarme og avtrekksventilasjon.

Overflater

Type vegg	Våtromsplater
Type gulv	Flis

Beskrivelse

Det er baderomsplater på vegger og fliser på gulvet.

Oppsummering overflater	TG-1
-Det bemerkes noe trapping og hulrom ved noen fliser, men ingen skader. Forholdet vurderes til TG 1.	

Fallforhold

Beskrivelse

Det er fall på ca. 1:100 på gulvet. Høydeforskjellen mellom topp membran under fliser ved dør og topp slukrist er målt til ca. 14 mm.

Registrerte avvik

- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Oppsummering fallforhold	TG-2
-Høydeforskjellen mellom topp membran ved dør under fliser og topp slukrist er målt til ca. 14 mm. Kravet til høydeforskjell er minimum 25 mm. -Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at lekkasjevann kan trenge ut av våtrommet ved dør. Dette kan føre til fuktskader i tilliggende konstruksjoner. Vær oppmerksom på dette. For å lukke avviket må det foretas tiltak som sikrer tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25 mm mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dørterskel.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	Tettesjikt med dokumentert utførelse, Våtromsplater på vegger

Type sluk	Plast

Beskrivelse

Det er skjult tettesjikt av membran bak fliser, dokumentert via ferdigattest. Tettesjikt på vegger er synlige baderomsplater.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

-Det er ikke registrert unormale forhold.

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjkabinett, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett

Beskrivelse

Det er dusjkabinett, servantskap og veggmontert klosett.

-Sisternen har sealingbag og er en godkjent løsning for lekkasjesikring.

Registrerte avvik

- Fuktskade/svelling i baderomsinnredning

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

-Det er fuktskade på den ene skuffefronten på innredningen. På den andre fronten er det antydning til at samme svelling kan ha begynt.

-Innredningen fungerer med dagens tilstand, men med videre fuktsøl, må det påregnes ytterligere svelling. For å lukke avviket må det skiftes fronter.

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekksventilasjon og tilluft ved terskel.

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

-Det er ikke registrert unormale forhold.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse

Badet har en lav alder, er brukt med dusjkabinett og det foreligger dokumentasjon på utførelsen av tettesjiktet via ferdigattesten. Hulltaking er derfor vurdert som unødvendig.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-IU**

Badet har en lav alder, er brukt med dusjkabinett og det foreligger dokumentasjon på utførelsen av tettesjiktet via ferdigattesten. Hulltaking er derfor vurdert som unødvendig. Overflater er undersøkt med fuktindikator uten å påvise unormale forhold.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Ferdigattest er fremlagt**

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest på omsøkte tiltak etter 01.01.2013. Iht. NS 3600 er dette tilstrekkelig dokumentasjon på vanntett sjikt i våtrom.

6.23 Våtrom: Vaskerom

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Vaskerom med fliser på gulvet og malte plater på vegger. I himlingen er det malte plater. Av utstyr er det vaskeromsinnredning med vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk gulvvarme og avtrekksventilasjon.

Overflater

Type vegg	**Malt overflate**
Type gulv	**Flis**

Beskrivelse

Det er malte plater på vegger og fliser på gulvet.

Oppsummering overflater **TG-1**

-Det er ikke registrert unormale forhold.

Fallforhold

Beskrivelse

Det er flatt gulv med lokalt fall til sluket. Fallforholdet måles til ca. 10 mm. Det er ikke etablert oppkant ved dørene, og høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran under fliser ved dører er målt til ca. 5-10 mm.

Registrerte avvik

- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Oppsummering fallforhold	TG-2

-Det er ikke oppkant ved dør, og høydeforskjellen fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dører er målt til ca. 5-10 mm. Ved flate gulv med lokalt fallforhold til sluk er det krav om oppkant ved dør på minimum 15 mm over ferdig gulv ved dør, ut fra dagens forskrifter. Kravet til høydeforskjell er minimum 25 mm.

-Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell og manglende oppkant er økt risiko for at lekkasjevann kan trenge ut av våtrommet ved dør. Dette kan føre til fuktskader i tilliggende konstruksjoner. Vær oppmerksom på dette. For å lukke avviket må det foretas tiltak som sikrer tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25 mm mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dørterskel, samt oppkant på minimum 15 mm over gulv ved terskelen.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Tettesjikt med dokumentert utførelse**

Type sluk	**Plast**

Beskrivelse

Det er skjult tettesjikt av membran bak fliser, dokumentert via ferdigattest. Tettesjikt på vegger er synlige baderomsplater.

Registrerte avvik

- Det er uegnede materialer i våtsonen.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2

-Det er etablert gulvlister i malt tre i overgang gulv/vegg. Videre bemerkes det at på grunn av monterte gulvlister gir usikkerhet rundt utførelsen av tettesjiktet i overgangen.
-Det er ikke etablert tettesjikt på vegg bak vasken.

-Gulvlister anbefales fjernet og erstattet med løsning som er tilpasset våtrom iht. forskriftskravet. Nærmere undersøkelser av overgangen mellom gulv og vegg anbefales.
-For å lukke avviket ved våtsone må det legges tettesjikt i våtsonen iht. dagens forskrifter/anbefalinger.
-Samlet sett er konsekvensen av avvikene at vannsøl kan skade overflatematerialene over tid, og at det er økt risiko for skjulte skader.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Annet**

Opplegg for vaskemaskin og vaskeromsinnredning med vaskekum.

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin og vaskeromsinnredning med vaskekum.

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1

-Det bemerkes at det anbefales endeforsegling av benkeplaten mot berederen for å beskytte mot vannsøl. Ikke registrert noen skader på innredningen ved befaringen.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Beskrivelse

Det er avtrekksventilasjon og tilluft ved terskel.

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

-Det er ikke registrert unormale forhold.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse

Vaskerommet har en lav alder, har liten bruksbelastning med tanke på fritt vann og det foreligger dokumentasjon på utførelsen av tettesjiktet via ferdigattesten. Hulltaking er derfor vurdert som unødvendig.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-IU**

Vaskerommet har en lav alder, har liten bruksbelastning med tanke på fritt vann og det foreligger dokumentasjon på utførelsen av tettesjiktet via ferdigattesten. Hulltaking er derfor vurdert som unødvendig. Overflater er undersøkt med fuktindikator uten å påvise unormale forhold.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Ferdigattest er fremlagt**

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest på omsøkte tiltak etter 01.01.2013. Iht. NS 3600 er dette tilstrekkelig dokumentasjon på vanntett sjikt i våtrom.

Energiattest



Adresse **Femundsveien 2417, 7375 RØROS**	
Dato for energimerking **29.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-361039**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300945373**
Gårdsnummer **132**	Bruksnummer **386**
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 **2022**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **89,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **89,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

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 **110,38**

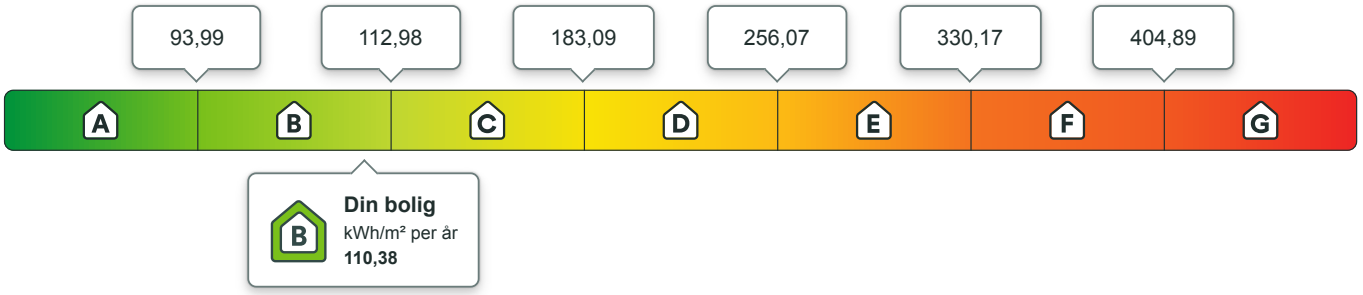
Femundsveien 2417, 7375 RØROS

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, 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
12 946,64	**140,44**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere 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

Femundsveien 2417, 7375 RØROS

Detaljering

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

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

Femundsveien 2417, 7375 RØROS

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Gjensidige

Egenerklæring for boligsalg

Les før du begynner

- For en best mulig opplevelse anbefaler vi at du bruker Google Chrome eller Microsoft Edge når du fyller ut skjemaet digitalt.
- Vennligst pass på at du ikke overskrider lengden på tekstboksene, da dette kan skape problemer når skjemaet skal skrives ut.

Egenerklæring for boligsalg

Meglers oppdragsnummer (Må fylles ut)

48 - 165905

Eiendommen som selges

Gateadresse (må fylles ut)

Fomundsveien 2417

Postadresse (må fylles ut)

7375, Røros

Informasjon om selger

Om det er medselgere kan dette fylles ut i vedlegg 1: Medselgere

Hovedselger (Må fylles ut)

Steinar Stolt

E-postadresse hovedselger (Må fylles ut)

SSsteinar086@gmail.com

Telefonnummer hovedselger (Må fylles ut)

900 72 693

Når kjøpte du boligen? (Må fylles ut)

År og måned

2000/06

Har du selv bodd i boligen? (Må fylles ut)

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen?

Mine foreldre bodde i dette huset

Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom? (Må fylles ut)

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

- ○ Ja
- ⊗ Nei

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

- ⊗ Ja
- ○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

Avløp ble tett på grunn av feil bruk. Spyling av rør

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

- ☑ Ja
- ○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

2.1 Navn på arbeid

Etterspyling måtte skifte gulv stue

2.2 Årstall

2026

2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

(X) Faglært ( ) Ufaglært

2.4 Hva ble gjort av faglærte?

~~Torkin~~ Sanering og lagt nytt gulv

2.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

Ocab AS.

2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

(X) Ja ( ) Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? (Må fylles ut)

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

( ) Ja

(X) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? (Må fylles ut)

( ) Ja

( ) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

4.1 Navn på arbeid

4.2 Årstall

4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

( ) Faglært ( ) Ufaglært

4.4 Hva ble gjort av faglærte?

4.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

( ) Ja ( ) Nei

Kjeller

5 Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt eller vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

( ) Ja

(X) Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

6 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

- ○ Ja
- ○ Nei, ikke som jeg kjenner til
- ○ Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

Hvis ja, beskriv omfanget:

7 Er det utført arbeid med drenering? (Må fylles ut)

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufter grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drensrør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drensrør og annet arbeid som følge av en skade.

- ○ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

7.1 Navn på arbeid

7.2 Årstall

7.3 Hvordan ble arbeidet utført?

○ Faglært ○ Ufaglært

7.4 Hva ble gjort av faglærte?

7.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

7.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

○ Ja ○ Nei

Elektrisitet

8 Har det vært feil på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

- ○ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

9 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- ○ Ja
- ○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

9.1 Navn på arbeid

9.2 Årstall

9.3 Hvordan ble arbeidet utført?

◯ Faglært ◯ Ufaglært

9.4 Hva ble gjort av faglærte?

9.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

9.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

◯ Ja ◯ Nei

Rør

10 Har eiendommen privat vannforsyning (kke tilknyttet det offentlige vannettet? (Må fylles ut)

Septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

⊗ Ja

◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, spesifiser hvilken type:

Bore brønn m/pumpe og trykktank. Egen septik tank

11 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være: Rør lekker vann, vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør eller du må jevnlig stake eller spyle opp tette avløpsrør.
Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

◯ Ja

⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

12 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

◯ Ja

⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

12.1 Navn på arbeid

12.2 Årstall

12.3 Hvordan ble arbeidet utført?

◯ Faglært ◯ Ufaglært

12.4 Hva ble gjort av faglærte?

12.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

12.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

○ Ja ○ Nei

Ventilasjon og oppvarming

13 Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? (Må fylles ut)

○ Ja

⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

14 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

○ Ja

⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

○ Ja

⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

15.1 Navn på arbeid

15.2 Årstall

15.3 Hvordan ble arbeidet utført?

○ Faglært ○ Ufaglært

15.4 Hva ble gjort av faglærte?

15.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

15.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

○ Ja ○ Nei

Skjevheter og sprekker

16 Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser? (Må fylles ut)

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

○ Ja

⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

17 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

- ○ Ja
- ⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

Sopp og skadedyr

18 Har det vært skadedyr i boligen? (Må fylles ut)

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ○ Ja
- ⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

19 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv.
Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ○ Ja
- ⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

20 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

- ○ Ja
- ⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Planer og godkjenninger

21 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? (Må fylles ut)

Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

- ◯ Ja
- ⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

22 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? (Må fylles ut)

- ◯ Ja
- ⊗ Nei

Hvis ja:

22.1 Navn på arbeid

22.2 Årstall

22.3 Hvordan ble arbeidet utført?

◯ Faglært ◯ Ufaglært

22.4 Hva ble gjort av faglærte?

22.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

22.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

◯ Ja ◯ Nei

23 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? (Må fylles ut)

- ◯ Ja
- ⊗ Nei

Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen? (Må fylles ut)

Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstiller brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig. Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

- ◯ Ja
- ◯ Nei

Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

24 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? (Må fylles ut)
For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

- ○ Ja
- ⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

25 Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? (Må fylles ut)
Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling ved årsmøte.

- ○ Ja
- ⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Andre opplysninger

26 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. (Må fylles ut)
Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

- ○ Ja
- ⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

27 Er det utført radonmåling?
Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenhet som leilighet, hybel eller lignende. Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) https://dsa.no/radon

- ○ Ja
- ⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Det er lagt Radon duk

28 Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? (Må fylles ut)

◯ Ja

⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettssak

Dekning og vilkår

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/

Priser

Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårs- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angreret

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrerett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

Ønsker du boligselgerforsikring? (Må fylles ut)

◯ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring

⊗ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: Roros Dato: 5/10-26 Sign: SStoll

Vedlegg 1: Tilleggskommentar

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan det skrives her.
Nummerer svar etter hvilket spørsmål det relaterer seg til.

1. Våtrom.
Det oppstod tilbakeslag fra avløpsrør.
Det ble tilkalt septikbil for spyling av rør.
Men det ble oversvømmelse før vi fant feilen.
Det var blitt tettet ved utløpet av diverse filler og kluter som ikke skulle være brukt der.
Vi fjernet vann så mye som mulig og
Saneringsfirma ble tilkalt med samtykke med gjensidige forsikring.
Saneringsfirma Ocab gjennomførte arbeidet perfekt og var ferdig våren 2026.
Viser til sak 94 66 84 44.1

Gjensidige

Egenerklæring for boligsalg

Les før du begynner

- For en best mulig opplevelse anbefaler vi at du bruker Google Chrome eller Microsoft Edge når du fyller ut skjemaet digitalt.
- Vennligst pass på at du ikke overskrider lengden på tekstboksene, da dette kan skape problemer når skjemaet skal skrives ut.

Egenerklæring for boligsalg

Meglers oppdragsnummer (Må fylles ut)

48-1659 05

Eiendommen som selges

Gateadresse (må fylles ut)

Femundsveien 2413

Postadresse (må fylles ut)

7375 RØROS

Informasjon om selger

Om det er medselgere kan dette fylles ut i vedlegg 1: Medselgere

Hovedselger (Må fylles ut)

Steinar Stolt

E-postadresse hovedselger (Må fylles ut)

ssteinar086@gmail.com

Telefonnummer hovedselger (Må fylles ut)

900 72693

Når kjøpte du boligen? (Må fylles ut)

År og måned

2000/06

Har du selv bodd i boligen? (Må fylles ut)

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen?

Fra 2000 - dags dato

Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom? (Må fylles ut)

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

- ○ Ja
- ⊗ Nei

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

- ⊗ Ja
- ○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

Det er lite fall mot sluk

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

- ○ Ja
- ⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

2.1 Navn på arbeid

2.2 Årstall

2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

○ Faglært ○ Ufaglært

2.4 Hva ble gjort av faglærte?

2.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

○ Ja ○ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? (Må fylles ut)

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

⊗ Ja

○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

Oppdaget teil på takstein. under spesielle værforhold. gjort midlertidig utbedring

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? (Må fylles ut)

⊗ Ja

○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

4.1 Navn på arbeid

Ja. midlertidig utbedring. Har stoppet vann-

4.2 Årstall

2010

4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

○ Faglært ⊗ Ufaglært

4.4 Hva ble gjort av faglærte?

4.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

○ Ja ⊗ Nei

Kjeller

5 Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt eller vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

○ Ja

⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

6 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

- ○ Ja
- ○ Nei, ikke som jeg kjenner til
- ○ Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

Hvis ja, beskriv omfanget:

7 Er det utført arbeid med drenering? (Må fylles ut)

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufter grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drensrør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drensrør og annet arbeid som følge av en skade.

- ○ Ja
- ⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

7.1 Navn på arbeid

7.2 Årstall

7.3 Hvordan ble arbeidet utført?

○ Faglært ○ Ufaglært

7.4 Hva ble gjort av faglærte?

7.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

7.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

○ Ja ○ Nei

Elektrisitet

8 Har det vært feil på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

- ○ Ja
- ⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

E

9 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- ○ Ja
- ⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

9.1 Navn på arbeid

9.2 Årstall

9.3 Hvordan ble arbeidet utført?

○ Faglært ○ Ufaglært

9.4 Hva ble gjort av faglærte?

9.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

9.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

○ Ja ○ Nei

Rør

10 Har eiendommen privat vannforsyning (kke tilknyttet det offentlige vannettet? (Må fylles ut)

Septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

⊗ Ja

○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, spesifiser hvilken type:

Bore-brønn m/pumpe og trykktank. Egen septik

11 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være: Rør lekker vann, vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør eller du må jevnlig stake eller spyle opp tette avløpsrør.
Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

○ Ja

⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

12 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

○ Ja

⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

12.1 Navn på arbeid

12.2 Årstall

12.3 Hvordan ble arbeidet utført?

○ Faglært ○ Ufaglært

12.4 Hva ble gjort av faglærte?

12.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

12.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

○ Ja ○ Nei

Ventilasjon og oppvarming

13 Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? (Må fylles ut)

○ Ja

⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

14 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

○ Ja

⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

⊗ Ja

○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

15.1 Navn på arbeid

Skiftet til nyere ventilasjons enhet

15.2 Årstall

2022

15.3 Hvordan ble arbeidet utført?

⊗ Faglært ○ Ufaglært

15.4 Hva ble gjort av faglærte?

Monterte enheten på vegg og rør

15.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

Flexit

15.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

○ Ja ⊗ Nei

Skjevheter og sprekker

16 Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser? (Må fylles ut)

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

○ Ja

☑ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

17 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

- ◯ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

Sopp og skadedyr

18 Har det vært skadedyr i boligen? (Må fylles ut)

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ☒ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

En periode var ekorn under takstein. men var ikke inne i hus.

19 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv.
Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ◯ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

20 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

- ◯ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

24 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? (Må fylles ut)
For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

- [x] Ja
- [ ] Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

Vi søker å skille ut hyttene til egne tomter.

25 Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? (Må fylles ut)
Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling ved årsmøte.

- [ ] Ja
- [x] Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Andre opplysninger

26 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. (Må fylles ut)
Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

- [ ] Ja
- [x] Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

27 Er det utført radonmåling?
Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenhet som leilighet, hybel eller lignende. Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) https://dsa.no/radon

- [ ] Ja
- [x] Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

28 Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? (Må fylles ut)

◯ Ja
⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:
- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettssak

Dekning og vilkår
For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/

Priser
Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårs- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angreret
- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrerett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

Ønsker du boligselgerforsikring? (Må fylles ut)

⊗ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
◯ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: Rotnes Dato: 5/10 -26 Sign:

Gjensidige

Vedlegg 1: Tilleggskommentar

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan det skrives her.
Nummerer svar etter hvilket spørsmål det relaterer seg til.

punkt 3:

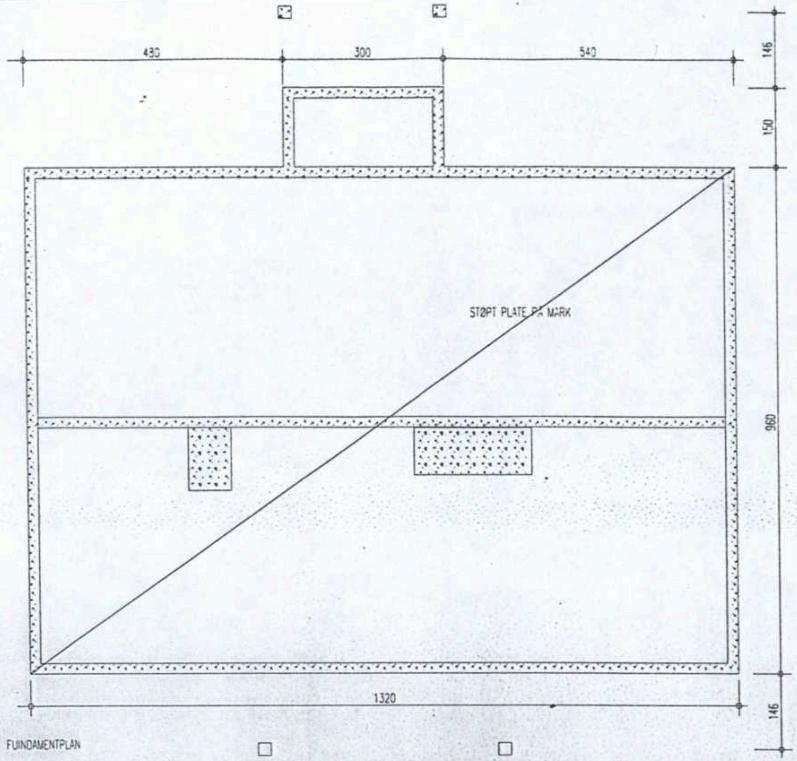
oppdaget etter noen år det kom vann i taket i stua. Dette var etter snøsmelting eller kraftig regn. Faut så ut at det kom vann eller snø under takstein ved renna. Det ble lagt takpapp under for å unngå ytterligere mer vann eller snø. Men har ikke økonomi til å ut bedre hele denne delen av taket. Da det ikke blir dekket ene for skrig.

Vedlegg 2: Tilleggskommentar

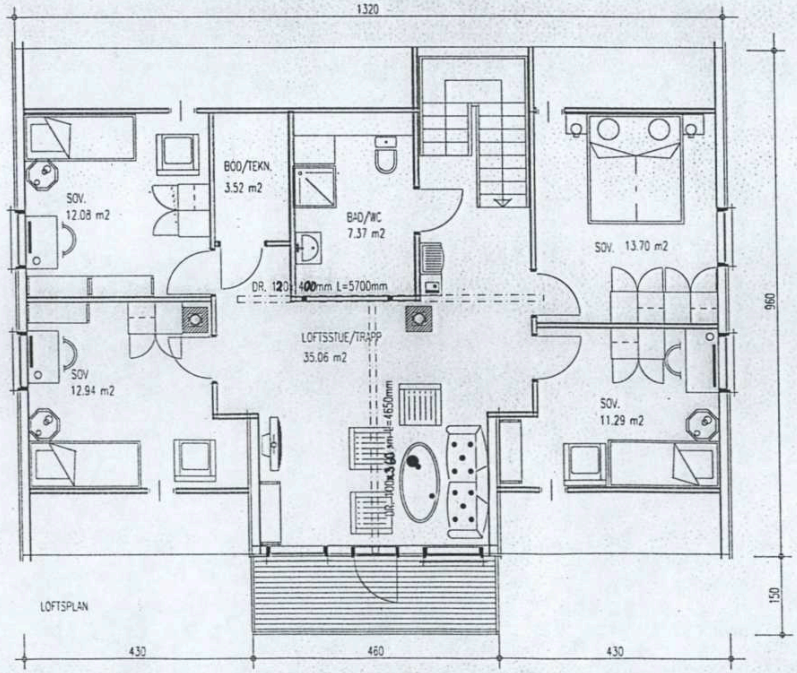
Er det behov for plass til flere kommentarer, kan det skrives her.
Nummerer svar etter hvilket spørsmål det relaterer seg til.

Det er tinglyst retten til vann fra anlegget til hyttene på eiendommen. Også med veirett.
Det vil bli søkt fradelt de 2 hyttene.
Og med mulighet for å vinter brøyte adkomst til hyttene på vinteren.

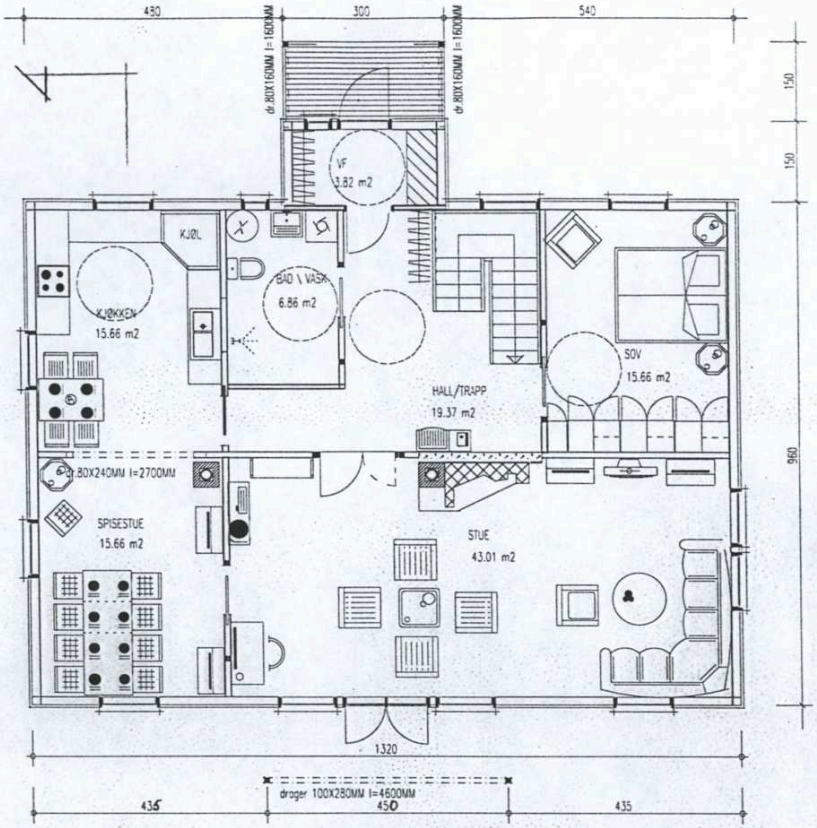
VEDLEGG 8.1



FUNDAMENTPLAN

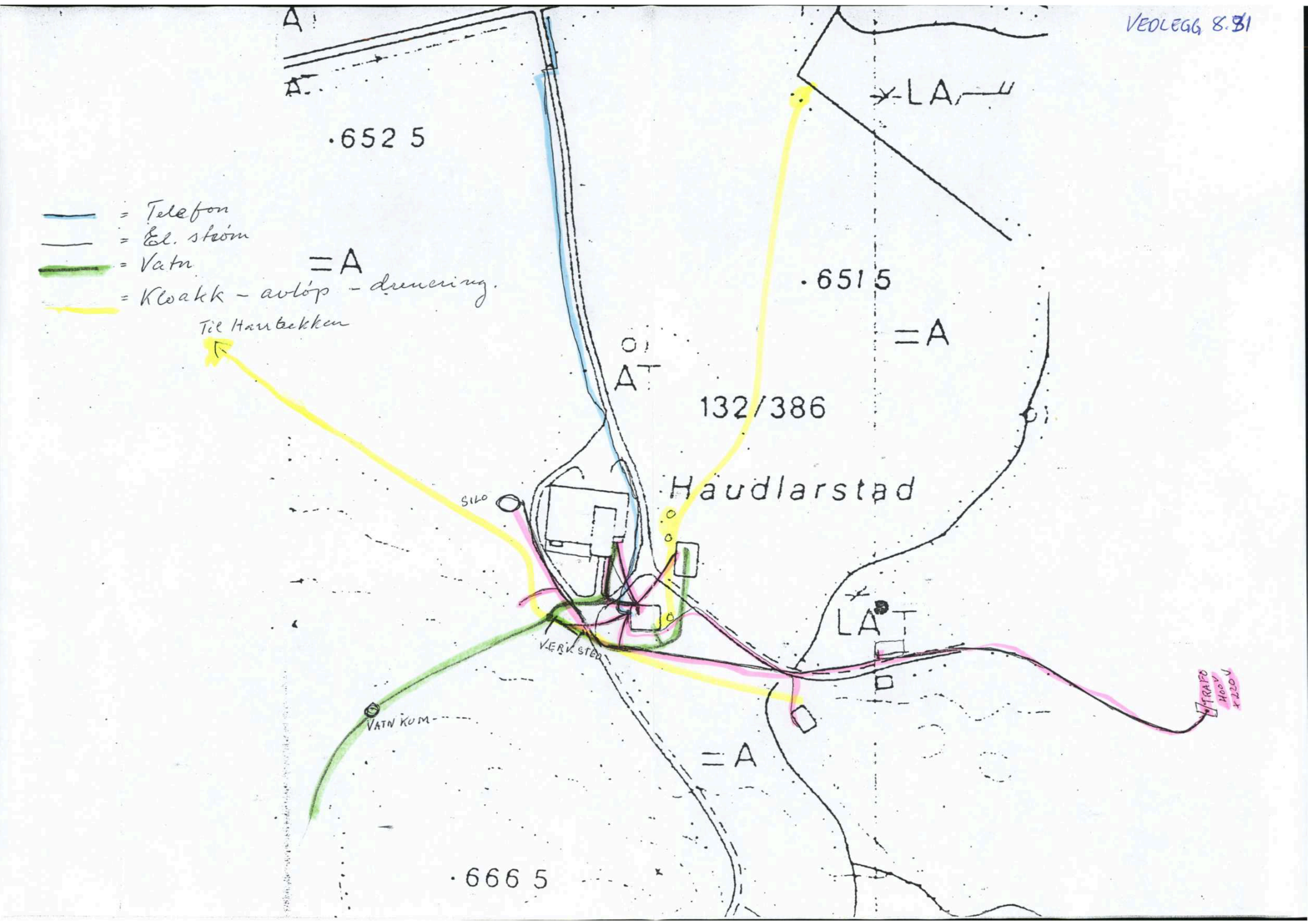


LOFTSPLAN

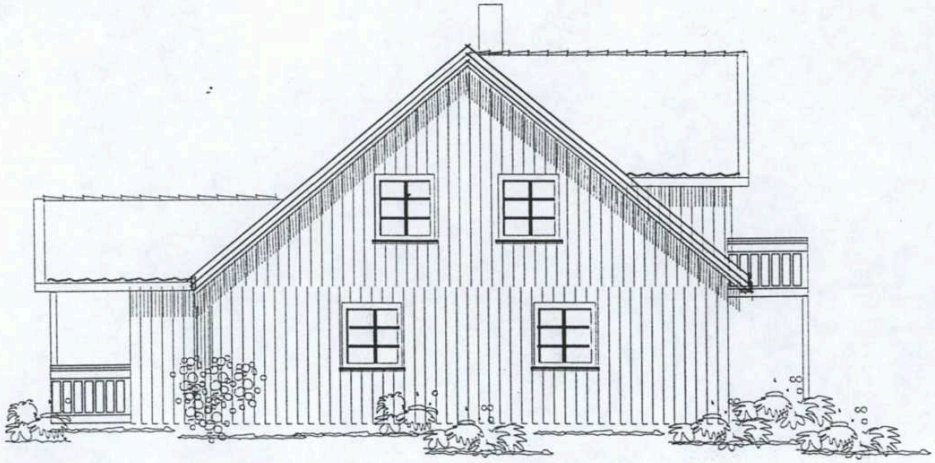


TEGN. NR. 01	MÅL 1:100	DATO 05.05.1998	SIGN. DB	ENEBOLIG	BYGH.: STEINAR STOLT BJØRNEKROKEN 65 1430 ÅS	NORGESHUS IDECON AS 7084 MELHUS
TEGN: PLOANER				GRUNNFLATE: 131,2 m2		
KORRIGERT:				BEREGNET AREAL (BA): 166,6 m2	BYGGEADERESSE GNR. 132 BR.NR.386	FIRMA PER GRENDSTAD AS 7060 KLÆBU
PROSJEKTNR.: 097514D				BRUKSAREAL (BRA): 199 m2		

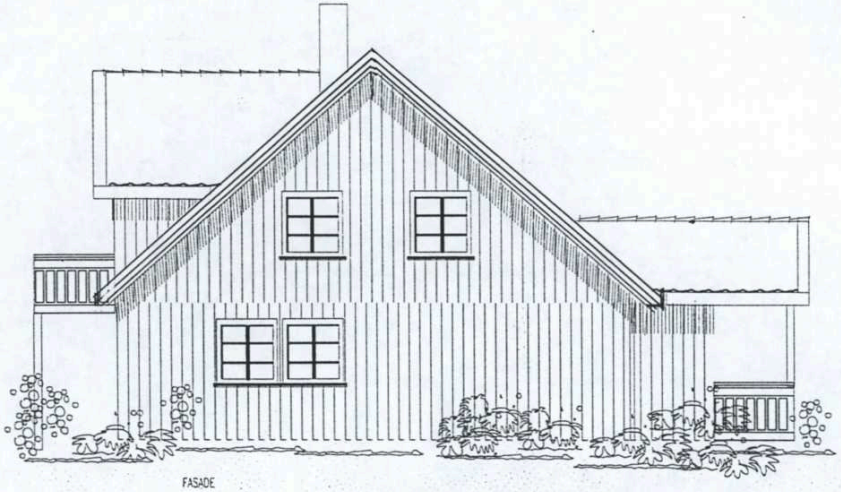
VEDLEGG 8.31


= Telefon
= El. ström
= Vatn
= Kloakk - avlöp - drenering.
Til Haubekken
A
LA
·6525
·6515
·6665
=A
AT
132/386
Haudlarstad
SILO
VERKSTED
VATN KUM
LA
TRAFO

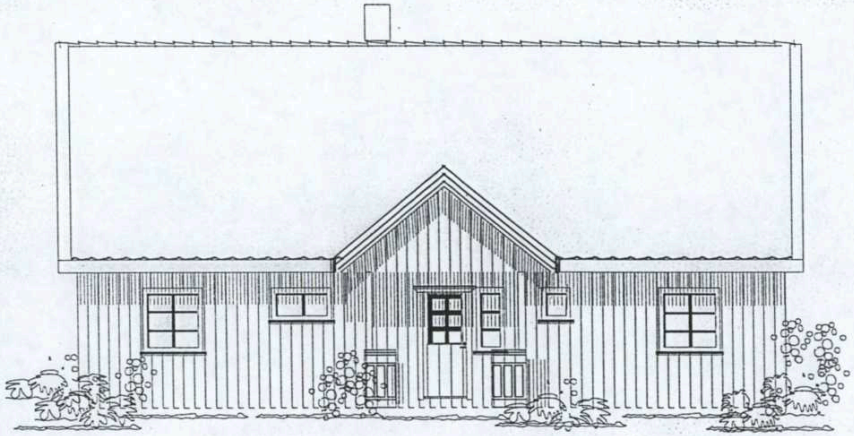
VEDLEGG 8.2



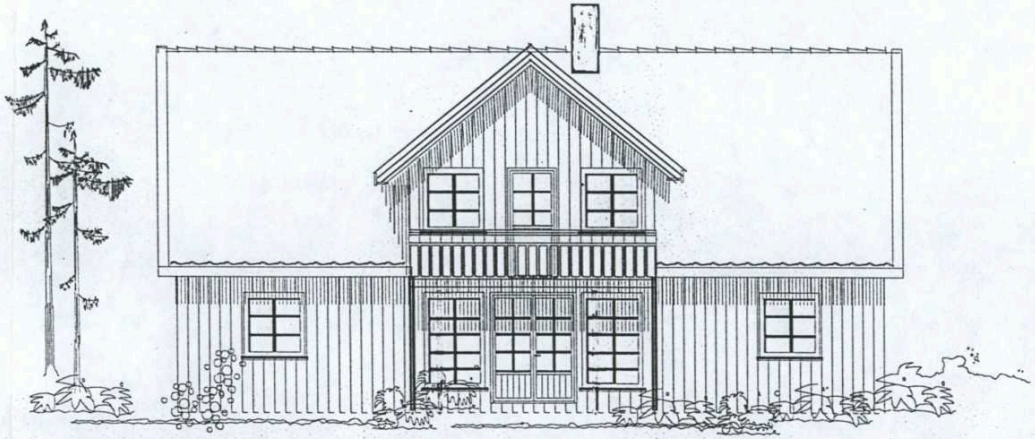
FASADE



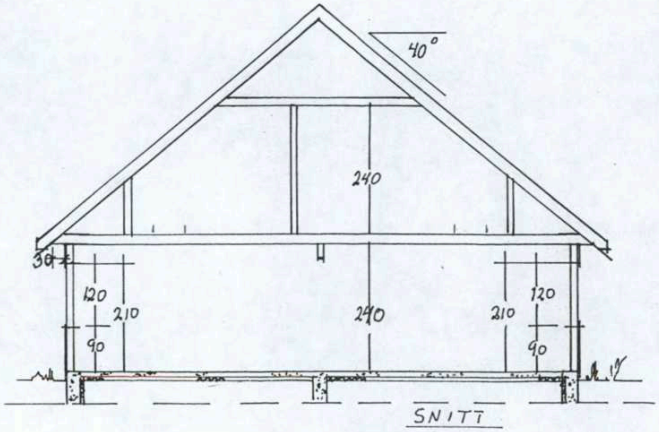
FASADE



FASADE

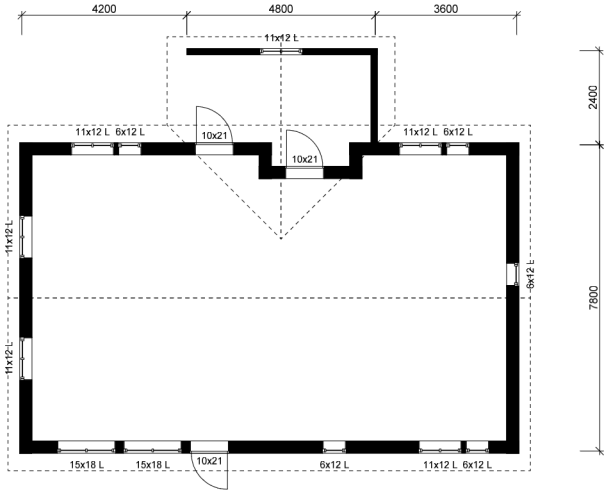


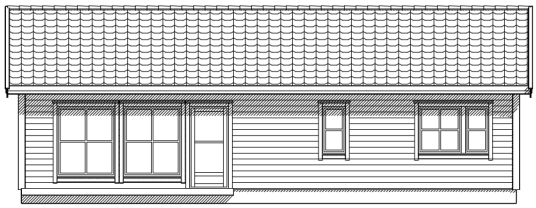
FASADE

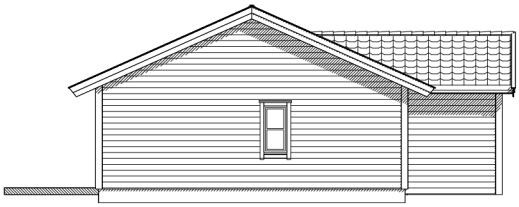


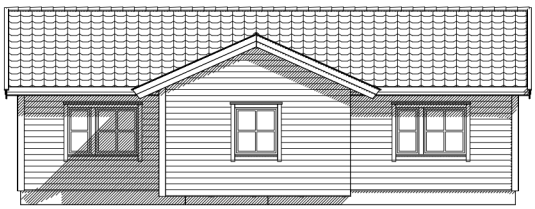
SNITT

TEGN. NR. 02	MÅL 1:100	DATO 05.05.1998	SIGN. DB	ENEBOLIG	BYGGH.: STEINAR STOLT BJØRNEKROKEN 85 1430 ÅS	NORGESHUS IDECON AS Boks 161 7084 MELHUS
TEGN: FASADER OG SNITT				GRUNNFLATE: 131,2 m2		
KORRIGERT:				BEREGNET AREAL (BA): 168,8 m2	BYGGEADERESSE GNR. 132 BR.NR.386	FIRMA PER GRENDSTAD AS 7060 KLÆBU
PROSJEKTNR.: 097514D				BRUKSAREAL (BRA): 199 m2		











Enebolig 1 23.06.2021 Axel Vindu i gavel inngang

DATA DESIGN SYSTEM

NORGESHUS Tømrermester A. Borgos

© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.

Tiltakshaver: Stolt, Steinar

Byggeplass: Femundsveien 2417

Kommune: Røros

Gnr: 132 Bnr: 386 Mål: 1 : 100

PLAN OG FASADE

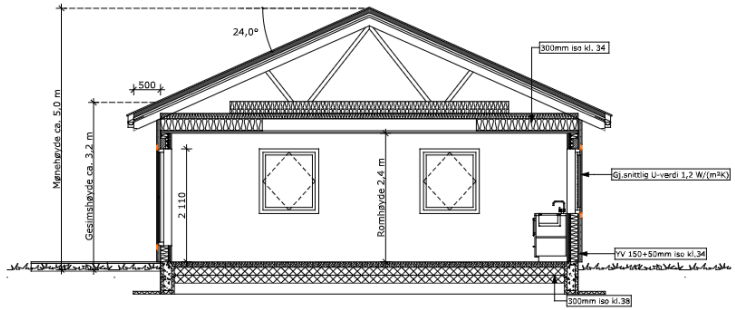
Dato: 16.06.2021

Tegn: AB

Prosjekt nr.: 120-21-0013

Tegn.nr: 501

Stolt, Steinar



1:100 Snitt A

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga. tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein. Kravet gjelder ikke dersom boenheten oppføres med vannbåren varme. Unntak for skorstein forutsetter at vannbåren varme dekker minimum behov for romoppvarming i stue eller tilsvarende rom. Det kan benyttes annen oppvarming på baderom, soverom eller rom som skal holde lavere innetemperatur. Det er ikke krav til vannbårent varmebatteri for ventilasjonen, og det omfatter heller ikke oppvarming av varmt tappevann.

Det er beregnet sikkerhetsglass på vinduer/balkongdører med brystningshøyde mindre enn 0,8 m i områder der det er angitt terrasser/uteplasser. Dette kan fravike fra perspektiver i huskatalogen og det kommer fram av dør- og vindusskjema hvilke vinduer/balkongdører dette gjelder.
Hovedinngangsdør ved tilgjengelige boliger skal ha luminanskontrast min. 0,4 i forhold til omliggende flater. Jfr. §12-1 i TEK17

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Oppvarmet BRA:	BYA:	VOLUM:	ENERGIMERKE
88,5 m²	100,5 m²	212 m³	B
BRA H01: 88,5 m²		BRA TOTALT: 88,5 m²	

BYGGEKOMMUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Byggekommune	gnr/bnr	Postnr.	By
ADRESSE: Adresse			MOH: Land

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
KGH	EK	01.12.17	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Heimen speilv.	xx-xxxx
TEGNINGEN VISER: Snitt	TEGNING NR.: ARK-2-2-01
STATUS: Byggemelding	MÅLESTOKK: 1:100

TILTAKSHAVER: Tiltakshaver

BYGGEFIRMA: NORGESHUS - det du vil ha

INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV. .

Trykt på selvkopierende papir

Kommune

Røros

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr. 1

Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse)
Per Grenstad A/S Aunet 7540 Klæbu	Steinar Stolt Houdlarstad 7374 Røros

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Houdlarstad	132	386		

Spesifikasjon

Tiltakets/byggets art

Nybygg enebolig

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr.
Teknisk sjef	290698	98/01887

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig

Merknader

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl § 93).

-Kontrollerklæringer fra alle ansvarlig kontrollerende for utførelse må sendes Røros kommune
-Røykvarsler og slokkemiddel må monteres omgående

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Røros	23.08.2000	RØROS KOMMUNE Teknisk etat Terje Riseth Larsen

Kopi sendt til

Funksjon	Navn	Adresse
Ansv.utf. betong	Johan Kjellmark A/S	Hagaveien 4, 7374 Røros
Ansv.pro.bygning	IDECON AS	Postboks 161, 7223 Melhus
Ansv.utf.rør	Øyvind Roll	Postboks 60, 7361 Røros

NBR nr. 5144 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-97

RØROS KOMMUNE

Tømrermester A. Borgos AS
Langegga 1

7374 RØROS

Røros, 07.04.2022

Referansenr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Saksbehandler*
21/1849-19	4677/22	GID 132/386	Åshild Flatla

Ferdigattest – bolig i femundsveien 2417 – gbnr. 132/386

Vi viser til din søknad om ferdigattest som vi mottok den 06.04.22. Røros kommune gir ferdigattest for bolig på gårdsnummer 132 og bruksnummer 386. Byggesøknaden for boligen ble godkjent den 11.10.2021 som vedtak 320/21. Saken er behandlet som vedtaksnummer: 65/22.

Du har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet.

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

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

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

Med hilsen
Røros kommune

Kopi: Steinar Stolt
Vedlegg: Informasjon om klage på vedtak

Informasjon om klage på vedtak

Om klage og omgjøring er beskrevet i forvaltningsloven kapittel 6.

Hvem kan klage?
Du har rett til å klage på vedtaket dersom du er part i saken, eller har rettslig klageinteresse. Les om hvem som har rettslig klageinteresse: https://avco.no/rettslig-klageinteresse-plan-og-bygningsloven/.

Klagefrist
Klagefristen er tre uker fra den dagen du har mottatt vedtaket. Det er tilstrekkelig at du har sendt inn klagen før fristen er ute.

Du har rett til å få en begrunnelse
Du kan be om en nærmere begrunnelse for vedtaket innen klagefristen. Når du mottar begrunnelsen, har du frist på tre uker til å sende inn en eventuell klage.

Hva skal være med i klagen?
- Hvilket vedtak du klager over.
- Årsaken til at du klager.
- Hvilken endring du ønsker.
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Du må skrive under på klagen
Den signerte klagen kan du sende på e-post (pdf-vedlegg), eller per post.

Alle med klagerett kan be om å utsette iverksetting av vedtaket
Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan be om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.

Du kan se dokumenter og få veiledning
Du har rett til å se dokumentene i saken, men noen dokumenter kan være unntatt offentlighet. Du kan finne dokumentene i saken på kommunens postliste. Du kan kontakte servicetorget på postmottak@roros.kommune.no for å få mer informasjon om innsyn i saker og veiledning om klage.

Du kan søke om å få dekket kostnader ved klagesaken
Hvis vedtaket blir endret som følge av klagen din, kan du søke om å få dekt kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret.

- Hvis vedtaket er gjort av Røros kommune, sender du søknaden til postmottak@roros.kommune.no, senest tre uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.
- Hvis vedtaket er gjort av statsforvalteren, sender du søknaden til statsforvalteren.

Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Ved fri rettshjelp er det din inntekt og formue som avgjør om du har rett til å få dekket advokatutgiftene.

Hvem sender du klagen til?
Send klagen til Røros kommune på e-post til postmottak@roros.kommune.no, eller per brev til Bergmannsgata 23, 7374 Røros. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Statsforvalteren for avgjørelse.

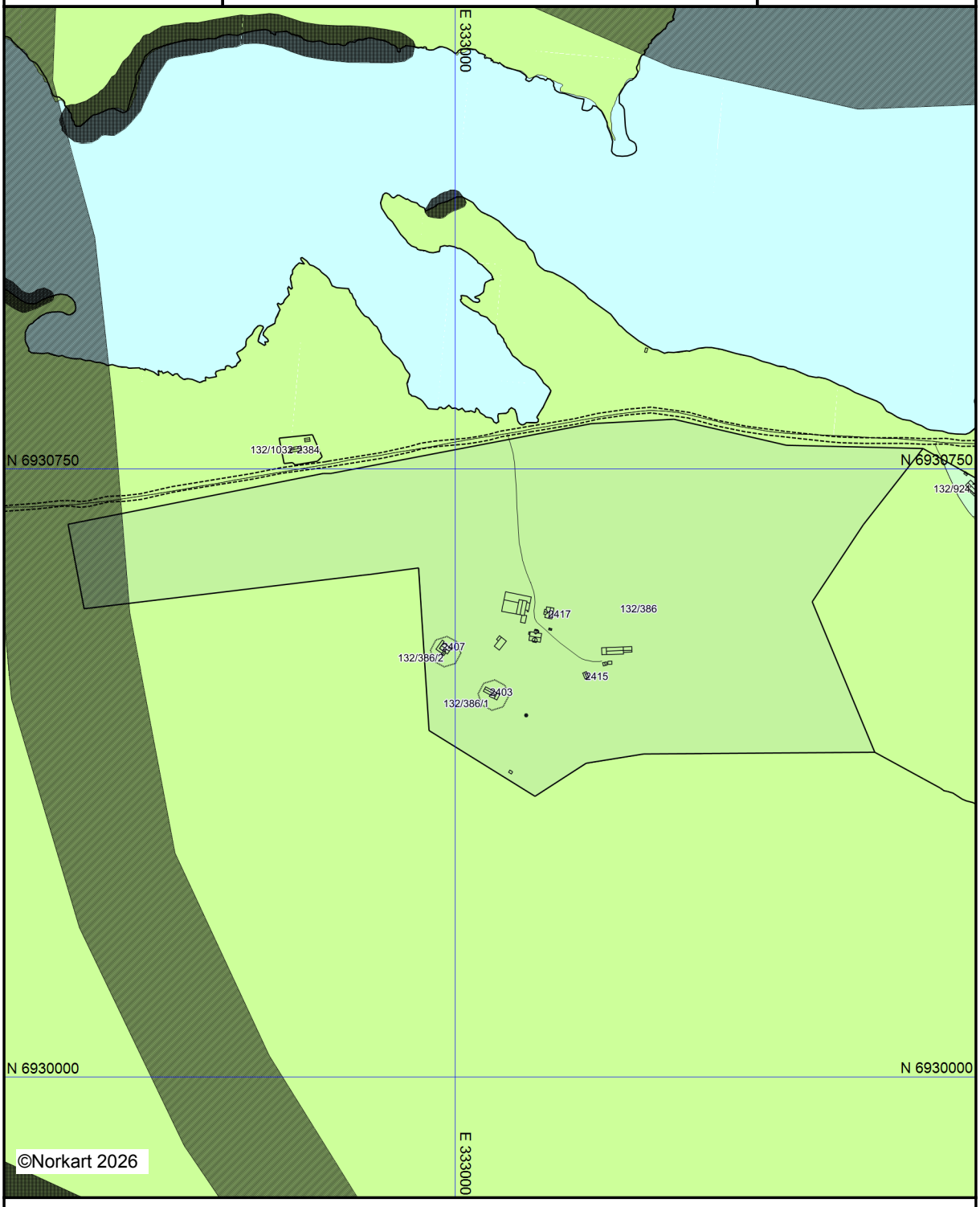
Røros kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 132/386
Adresse: Femundsveien 2413
Dato: 07.09.2026
Målestokk: 1:7500

N

UTM-33



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

Utskriftsdato: 07.09.2026

Røros kommune

Adresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS

Telefon: 72 41 94 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Røros kommune

Kommunenr.	5025	**Gårdsnr.**	132	**Bruksnr.**	386	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Femundsveien 2413, 7375 RØROS								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201801
Navn	Kommuneplanens arealdel 2019-2029
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.05.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5025/dokumenter/5207/Planbestemmelser-%20vedlegg%20til%20sluttbehandling.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 665 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn reindrift **KPHensynsonenavn** H_520_5
	Delareal 263 894 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende **Områdenavn** L

Røros kommune
Postadresse: Bergmannsgata 23, 7374 RØROS
Telefon: 72 41 94 00
Telefaks: 72 41 94 05
E-post: postmottak@roros.kommune.no

Dato: 15.09.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

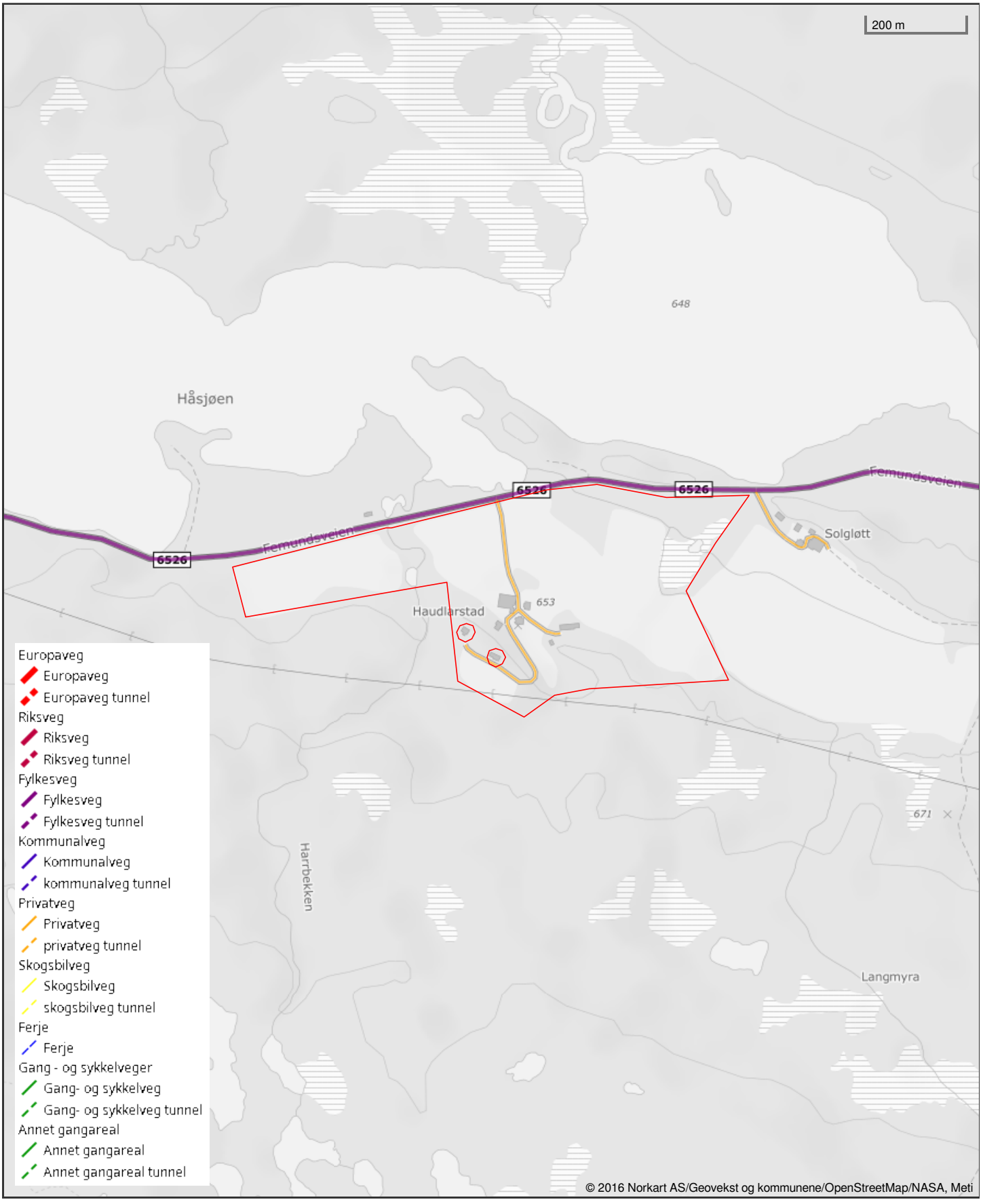
1420 Boplikt

Gnr:	**132**	Bnr:	**386**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Femundsveien 2413, 7375 RØROS**						

Det er boplikt på eiendommen.	☒
Det er **ikke** boplikt på eiendommen.	☐

Utskriftsdato: 07.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 5025 - 132/386//



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.

Festekontrakt

☐ Kontrakten gjelder framfeste [1]

Innsenders navn (rekvirent):		Plass for tinglysingsstempel
Steinar Stolt		
Adresse: Femundsveien 2413		
Postnummer: 7374	Poststed: Røros	
Fødselsnr./Org.nr. 131063[redacted]	Ref.nr.	

Doknr: 1016151 Tinglyst: 20.11.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysninger i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
1640	Røros	132	386	2

Beskaffenhet; [2] ☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd | Tomtens areal: Punktfeste | Tomteverdi: 50000,-

Hva skal grunnen brukes til:
☐ B Bolig-eiendom ☒ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☐ A Annet

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Ideell andel
131063[redacted]	Steinar Stolt	100%

3. Til

Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Ideell andel
090868[redacted]	Line Merete Sandal Lindseth	50%
150966[redacted]	Terje Stolt	50%

4. Festeavgift pr. år

kr 2500,-

5. Festetid [3]

Antall år	Regnet fra – dato

6. Panterett for festeavgiften [4]

Bortfester har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil [ ] års forfalt festeavgift

☐ Bortfesterens panterett skal ha prioritet etter:

7. Supplerende tekst. [5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Benytt evt. vedlegg.

1. Ved salg av hytta til andre enn Line M. S. Lindseth's og Terje Stolt's livsarvinger/slekninger, skal eier av Gnr.132 Bnr.386 i Røros ha førstekjøpsrett til takst.
2. For å komme til sin hytte, har festeren rett til å benytte eksisterende veier på bortfesters eiendom. Der det ikke er vei og adkomstvei blir anlagt, plikter festeren å være med og dekke kostnadene på opparbeidelse og vedlikeholdskostnader for vei som han bruker.
3. Festeren har rett til å være tilkoblet strømnettet fra abonnementet med målepunktid 707057500023549440. Festeren monterer egen private strømmåler som viser forbruket på festepunktet. Strøm og fastavgifter betales etter til en hver tids gjeldene tariff, tilsvarende festepunktets hovedsikring. Om bortfester ønsker å avslutte sitt abonnementet, har festeren rett til å overta dette. Evt. kostnader for omgjøring av dette, skal bekostes av fester.
4. Fester har rett til å være tilkoblet gårdens vann/avløp, og skal være med og dele vedlikeholdet på dette.

Dato	Bortfesters underskrift	Festers underskrift
16.11.2014	Steinar Stolt	Terje Stolt Line Merete Sandal Lindseth

8. Rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)			
Feste-kontrakten er i samsvar med:	☒ Kartforretning/målebrev	Datert 4/11- 2014	
	☐ Attest etter delingsloven §2-6 fra kommunen	Datert	hvoretter tomten er vist på kart eller i marka.
Regulering av festeavgift	☒ Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. §15 ☐ Bortfester kan regulere festeavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker fra tomtefesteloven § 15:		
Innløsningsrett	☒ Rett til innløsning og forlengelse følger fra tomtefesteloven fullt ut. jf. tomtefestel. kap. VI ☐ Rett til innløsning og forlengelse avviker ra bestemmelsene i tomtefestel. kap. VI med følgende bestemmelser:		
Overdragelse og pantsettelse Vilkår til fordel for panthavere	Festere har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter, samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven §18 og panteloven § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelsen over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side. Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a) festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b) tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c) bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: Fester		
	(herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon)		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakten avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. *Det er forutsetning for denne festekontrakten at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.*		
Elektronisk kommunikasjon	☒ Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefestel. § 6a		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)	1. Fester skal betale festeavgiften forskuddsvis innen 15.11. Avgiften starter og gjelde fra 1.1.2015.		

Dato	Bortfesters underskrift	Festers underskrift
16.11.2014	Steller Stolt	Terje Stolt Dine Herete Sdindsetn

Denne festekontrakten er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene.	
9. Underskrifter	
Sted Hådalen	Dato 16.11.2014
Bortfesters underskrift Steinar Stolt	Gjentas med blokkbokstaver STEINAR STOLT
Sted Hådalen	Dato 16.11.2014
Festers underskrift Line Mette Sandal Lindseth Terje Stolt	Gjentas med blokkbokstaver LINE LINDSETH TERJE STOLT
Sted Hådalen	Dato 16.11.2014
Grunneier samtykke Steinar Stolt	Gjentas med blokkbokstaver STEINAR STOLT STEINAR STOLT

Noter

1) Med *framfeste er ment festeforhold der bortfesteren kun har leierett til tomten, se tomtefesteloven § 42.*
2) Dersom tomten er bebygd skal det som hovedregel sendes inn et skjøte på bebyggelsen sammen med festekontrakten. Det skal svares dokumentavgift av bygningens antatte salgsverdi på tinglysingstidspunktet, jf. tinglysingsloven §§ 13 og 15.
3) For nye festeavtaler som gjelder feste av tomt til bolig eller fritidshus gjelder festet til det sies opp av fester eller tomten innløses. Det samme gjelder avtaler som er forlenget etter tomtefestelovens § 33. I disse tilfellene er det ikke nødvendig å fylle ut pkt. 5. For andre festeavtaler se tomtefestelovens kapittel II.
4) Dersom dette feltet ikke fylles ut har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven § 14.
5) Her påføres kun rettsstiftelser som er gjenstand for tinglysing, jf. tinglysingsloven § 12. Som eksempel kan nevnes begrensninger i retten til overdragelse av festeretten, veg- og vannretter, forkjøpsretter og lignende. Rettighetshaver identifiseres med fødselsnummer (11 siffer) eller organisasjonsnummer (9 siffer), jf. tinglysingsforskriften § 4a første ledd. Rettigheter og heftelser som er knyttet til deler av fast eiendom skal stedfestes, enten ved tekstlig beskrivelse eller ved inntegning på kart/skisse, jf. tinglysingsforskriften § 4 sjette ledd.

Doknr: 81132 Tinglyst: 04.02.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Sør-Trøndelag jordskifterett

Bedriftsnr. 974 752 182

Rettsbok

Tinglysingsutdrag

Sak: 1600-2007-0005 Flensmarka naturreservat

Gnr. 132 i Røros kommune og
Gnr. 163 i Engerdal kommune

Påbegynt: 14.06.2007
Avsluttet: 11.12.2008

Dette er et rettkjent utdrag av rettsboka som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 24 første ledd.

SAKSFORBEREDENDE JORDSKIFTERETTSMØTE

Rettsmøtedag: 14.06.2007
Sted: Jordskifterettens kontor, Statens Hus i Trondheim
Sak nr.: 1600-2007-0005 Flensmarka naturreservat

JORDSKIFTERETTSMØTE

Rettsmøtedag: 11.12.2008
Sted: Jordskifterettens kontor, Statens Hus i Trondheim
Sak nr.: 1600-2007-0005 FLENSMARKA NATURRESERVAT - utsatt fra 14.06.2007.

Saka gjelder: Krav om grensegang etter jordskifteloven § 88

Jordskiftedommer: Ola Grendal, som enedommer etter jordskifteloven § 9 annet ledd.

Protokollfører: Avd.ing Jens L. Larssen

Saka er krevd av: Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Miljøvernavdelingen

Til behandling: Avslutning av saka

Parter: Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Miljøvernavdelingen, Statens Hus, 7468 TRONDHEIM
Eier av gnr. 132/307 i Røros og gnr. 163/1 i Engerdal, Statskog SF, v/Knut Røst, Prinsensgt. 1, 7468 TRONDHEIM

Naboer/ rettighetshavere: Eier av gnr. 132/386 i Røros, Steinar Stolt, Hådalen, 7374 RØROS
Eier av gnr. 132/472 i Røros, Erik Langen, Hådalen, 7374 RØROS
Eier av gnr. 132/472 i Røros, Arne Langen, Hådalen, 7374 RØROS
Eier av gnr. 132/487, 132/513 i Røros, John Tore Sundt, Hådalen, 7374 RØROS
Eier av gnr. 132/626 i Røros, Kåre Tørres, Hådalen, 7374 RØROS
Eier av gnr. 132/626, i Røros, Wenche Tørres, Hådalen, 7374 RØROS

Oppførte naboer er rettighetshavere i verneområdet.

Andre: Engerdal Fjellstyre, 2443 DREVSJØ
Statskog SF (Drevsjø), 2443 DREVSJØ
Statskog SF, Serviceboks 1016, 7809 NAMSOS
Dir. for naturforvaltning, Tungasletta 2, 7485 TRONDHEIM

Eiendommene ligger i Røros og Engerdal kommune.

Til stede: Jordskiftedommeren og protokollføreren

Partene var ikke innkalt til avslutningsmøtet, jf. jordskifteloven § 22 andre ledd.

Det har ikke framkommet opplysning om inhabilitetsgrunner for jordskiftedommeren.

Partslista ble gjennomgått.

Følgende dokument ble framlagt:

5. Brev til parter og andre berørte om avslutning av saka, datert 02.12.2008.

Dokumentet ble gjennomgått i nødvendig utstrekning.

Jordskifteretten gjorde slikt

Rettsfastsettende vedtak:

Dette vedtaket er et rettsfastsettende vedtak om grensene for Flensmarka naturreservat. Vedtaket er fattet i medhold av jordskifteloven § 17 a, jf. § 88 2. ledd. Vernegrensa er avmerket og innmålt under ledelse av avd. ingeniør Jens L. Larssen.

Verneområdet består av ca. 37100 dekar av gnr 132/307, Røros Østre statsallmenning, i Røros kommune og ca. 5500 dekar av gnr 163/1, Engerdal statsallmenning, i Engerdal kommune. Verneområdet omfatter bare statseiendom og grenser heller ikke til andre eiendommer. Grensa som beskrives, er kun vernegrense og ikke eiendomsgrense.

De berørte har fått tilsendt utkast til grensekart og varsel om avslutning i brev av 02.12.2008. Det har ikke kommet inn merknader til grensa.

Slutning:

Jordskifteretten vedtar vernegrense for Flensmarka naturreservat slik det fremgår av følgende beskrivelse.

1 Grenser

1.1 Grenseforklaring og målegrunnlag

Grensene går i rette linjer mellom de grensepunktene det er oppgitt retning for.

Retningen mellom punktene er beregnet ut fra punktenes koordinater og er angitt i forhold til kartets nordretning. Sirkelen er inndelt i 400 grader. Avstanden mellom grensepunktene er horisontale mål i meter.

Grensemerkene er bolter/rør av aluminium forsynt med hode med

miljøverndepartementets kjennetegn.

Koordinat på grensepunkt nr. 10 er hentet fra register over trigonometriske punkter.

Grensepunktene 18-28 er koordinatbestemt med fasemålende tofrekvent satellittmåleutstyr med baseoppstilling i landsnettpunkt H27T0224, koordinater Euref89(UTM) sone 32: *X 6923824,328 Y 648359,680 H 703,68.*
Disse grensepunktenes koordinater har en forventet nøyaktighet bedre enn 0,1 meter.

Grensepunktene 1-9 og 11-17 er koordinatbestemt med kodemålende satellittmåleutstyr. Disse grensepunktenes koordinater har en forventet nøyaktighet bedre enn 1,0 meter.

Grensene er vist på jordskiftekart med kartarkivnummer 163975. Kartet består av 1 blad i målestokk 1: 25000.

1.2 Grensebeskrivelse

Grense:

Vernegrense som går over gnr. 163/1 i Engerdal og gnr. 132/307 i Røros. Verneområdet grenser til på høyre side av grensa.

Grensa tar til på Femundens vestre side der forlengelsen av linja mellom punkt nr. 1 og 2 treffer strandlinja, og går derfra i rett linje til punkt nr. 1, hvorfra fortsetter grensa slik:

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
1	Bolt i stein			6914088.2	651594.2
		310	381.9		
2	Bolt i stein			6914149.4	651217.2
		311	374.9		
3	Bolt i stein			6914212.3	650847.6
		387	3003.5		
4	Jordmerke			6917154.0	650241.4
		381	612.7		
5	Jordmerke			6917738.8	650058.6
		379	2075.1		
6	Jordmerke			6919702.5	649388.0
		358	1698.9		
7	Bolt i stein			6921045.1	648347.0
		318	1131.6		
8	Bolt i stein			6921361.1	647260.4
		318	319.6		
9	Bolt i stein			6921450.0	646953.4
		318	1575.2		
10	Trigonometrisk bolt i stein			6921891.66	645441.44
		288	1454.3		
11	Bolt i stein			6921623.0	644012.2
		288	296.0		
12	Bolt i stein			6921568.8	643721.2
		356	993.8		

13	Bolt i stein			6922334.4	643087.6
		379	1042.5		
14	Bolt i stein			6923321.1	642751.1
		366	2585.4		
15	Bolt i stein			6925554.1	641448.1
		353	1969.7		
16	Bolt i stein			6927007.7	640118.9
		313	2411.7		
17	Bolt i stein			6927499.1	637757.8
		23	1415.5		
18	Bolt i stein			6928822.24	638260.75
		87.1	772.94		
19	Bolt i stein			6928978.06	639017.82
		103.9	2478.93		
20	Bolt i stein			6928827.08	641492.16
		119.2	567.49		
21	Bolt i stein			6928658.16	642033.93

Fra punkt 21 fortsetter grensa i samme retning til Harrbekken. Derfra oppstrøms langs djupålen i Harrbekken til utløpsosen i Harrbekktjønna. Derfra først nordover langs vestsiden av Harrbekktjønna og videre på østsida av tjønna til innløpsbekk i søndre ende av Harrbekktjønna. Deretter oppstrøms langs djupålen i denne bekken til utløpsosen i ei tjønn. Derfra langs nordsida av tjønna til innløpsosen av en bekk fra Endretjønna. Derfra langs djupålen i bekken oppstrøms til utløpsosen i Endretjønna. Derfra langs nordsida av Endretjønna til innløpsbekk ved tjønnas sørøstre ende. Derfra oppstrøms langs djupålen i denne bekken til utløpsosen i Langtjønna. Derfra langs Langtjønnas sørvestre side til det sted forlengelsen av linja mellom punkt nr. 22 og 23 treffer vannkanten i Langtjønna. Derfra i rett linje til punkt nr. 22, hvorfra grensa fortsetter slik:

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
22	Bolt i stein			6926142.92	644859.23
		153.1	291.08		
23	Bolt i stein			6925927.26	645054.74

Fra punkt nr. 23 fortsetter grensa i samme retning til vannkanten i ei tjønn vest for Knappåsen. Derfra langs tjønnas sørvestre side til utløpsosen i tjønna. Derfra langs djupålen i bekken nedstrøms til innløpsosen i Nedre Olbekktjønna. Derfra langs tjønnas sørvestre side til punkt nr. 24, hvorfra grensa fortsetter slik:

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
24	Bolt i stein			6924211.38	646262.94
		173.8	1292.97		
25	Bolt i stein			6923026.37	646780.16
		152.2	363.75		
26	Bolt i stein			6922760.37	647028.27
		152.2	600.88		
27	Bolt i stein			6922320.92	647438.08
		94.7	1780.78		
28	Bolt i stein			6922468.74	649212.71

Fra punkt 28 fortsetter grensa i samme retning til Femunden. Derfra følger grensa strandlinja rundt Digerodden og sørover langs Femundens vestre side tilbake til utgangspunktet.

2 Diverse bestemmelser

2.1 Jordskiftekostnader

2.2 Forkynning

Forkynning skjer etter reglene for postforkynning.

2.3 Ikrafttreden

Bestemmelsene i denne saka trer i kraft en måned etter forkynning, dersom saka ikke blir påanket.

2.4 Avslutning av saka

Saka avsluttes i dette møtet. Fristen for anke er én måned regnet fra forkynningsdatoen. Reglene om anke følger forkynningen.

2.5 Tinglysing

Saka skal tinglyses på: Gnr 132/307, 132/386, 132/472, 132/487, 132/513, 132/626 i Røros kommune og gnr 163/1 i Engerdal kommune.

Retten hevet.
Trondheim, 11.12.2008

Ola Grendal
(sign.)

Rett utskrift:



SØR-TRØNDELAG
JORDSKIFTERETT

INNKOMMET
JOURNALNR: 2592 655
04 FEB 2009
STATENS KARTVERK

Statens kartverk
Tinglysingen
3507 Hønefoss

Saksnummer	Vår referanse	Vår dato
1600-2007-0005	212/09 hfo	30.01.2009

Tinglysing av rettsbok

Jordskiftesak 1600-2007-0005 Flensmarka naturreservat

Vi sender med dette utdrag av rettsboka og gjenpart til tinglysing, jf. jordskifteloven § 24. Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Røros kommune:
Gnr/bnr 132/307, 132/386, 132/472, 132/487, 132/513 og 132/626

Engerdal kommune:
Gnr/bnr 163/1

Tinglysingen er gebyrfri, jf. rettsgebyrloven § 22 pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste utdraget til:

Bedriftsnr. 974 752 182

Sør-Trøndelag jordskifterett
Statens Hus
7468 Trondheim

Heidi Fosmo
førstekonsulent
Tlf. direkte innvalg: 73199479
E-post: heidi.fosmo@domstol.no

Sett à 4 stk. hvorav 1 for tinglysning: 529-0864-0.
Pakker à 25 stk. vanlige: 529-0865-9.
Pakker à 25 stk. for tinglysning: 529-0866-7.
Landbruksforlaget, Postboks 3647 Gamlebyen, 0135 Oslo 1.

Kontraktsformularet er utarbeidet av
Norges Bondelag og Norges Skogeierforbund.

Ettertrykk forbudt

TINGLYST
2 8 APR 2004
Sør-Trøndelag tingrett
Dagboknr.: 2084

Rett gjengivelse bekreftes
Fokus Bank ASA

FESTEKONTRAKT
for hyttetomter

Bortfester:

Navn STEINAR STOLT

Adr.: 7374 RØROS personnr. 131063. [redacted]

g.nr. 132 b.nr. 386 f.1 kommune RØROS

Fester:

Navn KIRSTEN Stolt RISMARK

Adr.: TILLERÅSEN 40, 7091 TILLER

Personnr. 181271. [redacted]

§ 1 Tomtas beliggenhet

Festet gjelder

a) punktfeste

på eiendom Houdlavstad g.nr. 132, b. nr. 386 FNR 1

Koordinat avmerket på plankart

x = 498101 y = 53857

Tomta gis nr. 1 i ..... hyttefelt.

b) Feste av avgrenset areal

på eiendom .....g.nr. .....b.nr. .....

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

Sjøgrunn er ikke inkludert i tomta.

Doknr: 2084 Tinglyst: 28.04.2004 Emb. 065
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

§ 2 Bebyggelse
Fester gis rett til å sette opp et fritidshus som skal plasseres etter anvisning fra bygningsrådet. For øvrig vises til reguleringsbestemmelsene for området.
Enhver bygningsmessig endring, ytterligere bebyggelse eller utvidelser krever bortfesters samtykke. Fremleie er ikke tillatt uten bortfesters samtykke.

§ 3 Festetid
~~Festetiden er 80 år~~.
Deretter kan festet sies opp med 2 års gjensidig oppsigelse.

§ 4 Innløsning
Festeren kan kreve innløsning av tomta på de vilkår som tomtefesteloven til enhver tid gir adgang til (for tiden når det er gått 50 år av festetiden, med minst 1 års varslingstid).
Innløsningsretten gjelder likevel ikke dersom festetomta ligger til et familie- eller kombinasjonsbruk hvor festeinntektene utgjør en nødvendig del av inntektsgrunnlaget.

§ 5 Festeavgift
Festeavgift kr 0.- pr. år. de første 40 år. Senere settes festeavgift tilsvarende andre festeavgifter i området.
Festeavgiften betales forskuddsvis innen 15.11 hvert år. Avgiften reguleres automatisk så ofte som tomtefesteloven tillater — for tiden hvert 10. år fra kontraktsinngåelse.
Ved kontraktsinngåelsen velges reguleringsmåte:

enten

a)
Festeavgiften kr ..... er en avkastning av tomteverdi kr ..... pr. i dag beregnet etter .....%.
Tomteverdien skal justeres i samsvar med prisen på lignende tomter i distriktet på reguleringstidspunktet.
Festeavgiften skal gi en rimelig avkastning av den til enhver tid gjeldende tomteverdi.

eller

b)
Festeavgiften skal reguleres i samsvar med endringer i konsumprisindeksen og beregnes ved å benytte indekstallet for juni året før ny avgift trer i kraft, og indekstallet for juni før avgiften sist ble regulert eller fastsatt.
Dersom konsumprisindeksen ikke blir opprettholdt i hele festetiden, anvendes den indeks som avløser konsumprisindeksen.
Skulle eieren ønske å la det gå mer enn 10 år mellom reguleringene for å få samtidig reguleringstid for alle festekontrakter på sin grunn, skal ikke festeren kunne motsette seg dette.

§ 6 Grunnlagsinvesteringer og avgifter
Ved kontraktens underskrift betales andel av fellesinvesteringene:

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

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

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

Første år er ovennevnte avgifter:

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

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

§ 7 Veg, adkomst, parkering etc.
For å komme til sin hytte, gis festeren rett til å benytte eksisterende veger på bortfesters eiendom. Der det ikke er veg og adkomstveg blir anlagt, plikter festeren å være med og dekke opparbeidelseskostnadene. Festeren må også være med og dekke vedlikeholdskostnader for veg som han bruker.
Parkering foregår etter avtale med bortfester, bak driftsbygningen. Derfra går det sti fram til festepunktet.

§ 8 Hogst, terrengbehandling, jakt, fiske, beite m.v.

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

b) Feste av et avgrenset areal

Festeren har råderett over tomta, dog slik at større inngrep på tomta ikke kan foretas uten samtykke fra bortfester. Trær på tomta kan bare fjernes med samtykke fra bortfester.
Festeretten gir ingen rett til jakt, fangst eller fiske på bortfesters eiendom.
Festeren må finne seg i at det beites på området. Det er ikke tillatt å drive forretningsmessig virksomhet på tomta/hytta.

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

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

§ 11 Overføring av festerett
Overføring av festeretten kan bare skje sammen med bebyggelsen og med samtykke av bortfester. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.
Forkjøpsrett kan gjøres gjeldende etter tomtefestelovens bestemmelser, jfr. § 16 a. Ved salg av hytta til andre enn Kristin S. Rismark's livsarvinger/slektninger, skal eier av gnr 132 bnr 386 i Røros ha forkjøpsrett til takst.

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

§ 13 Mislighold — heftelser
Ved vesentlig mislighold av kontrakten kan kontraktsforholdet heves.
For skyldig festeavgift har bortfester panterett på første prioritet i bygninger som er oppført på tomta.
Bortfester har adgang til å beregne morarente etter L. 17. des. nr. 100 1976 § 3 fra krav om innbetaling er sendt og til betaling skjer. Rentefoten er for tiden 18%.
Bortfester plikter å sørge for pantefrafall på den tomt som denne festeavtalen gjelder. Tomta skal være heftelsesfri med unntak av ovenfor nevnte panterett.

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

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

§ 16 Tvist
Tvist om forståelsen av denne kontrakt avgjøres ved voldgift. Sorenskriveren i ..... oppnevner 3 voldgiftsmenn og utpeker formann.

§ 17 Andre bestemmelser
Tomteverdi kr 50.000.-

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

Røros, den 21/3 2004

Steinar Stolt — Kirsten Stolb Rismark
Bortfester — Fester

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

1. Ragnvald Hårstad personnr. 220842 [redacted]
2. Hallgeir Bekstad personnr. 180357- [redacted]

Returneres til:

TINGLYST
27 SEPT. 2000
GAULDAL SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR. 3647

Skjøte[1)]

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1640	Røros	132	386			

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn [ ] Ja [X] Nei

Beskaffenhet:
[X] 1 Bebygd [ ] 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn:
[ ] Bolig- B eiendom [ ] Fritids- F eiendom [ ] Forretning/ V kontor [ ] I Industri [X] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig:
[ ] Frittligg. FB enebolig [ ] Tomanns- TB bolig [ ] Rekkehus/ RK kjede [ ] Blokk- BL leilighet [X] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 0,-

Utlyst til salg på det frie marked: [ ] Ja [X] Nei

Omsetningstype:
[ ] 1 Fritt salg [X] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro- priasjon [ ] 4 Tvangs- auksjon [ ] 6 Skifte- oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3)]

Kr 1.755.000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4)]	Navn	Ideell andel
1,4,0,5,3,8,[redacted]	Haldvær Stolt	

5. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4)]	Navn	Ideell andel
1,3,10,6,3,[redacted]	Steinar Stolt	

Doknr: 3647 Tinglyst: 27.09.2000 Emb. 065
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler [5)]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Selgeren og hans kone Rigmor, f.02.01.44, forbeholder seg følgende rettigheter vederlagsfritt så lenge de lever:
1. Borett i gårdens kårbolig. Boretten omfatter hele bygningen
2. Den årlige verdien av boretten settes til kr 21.000,-.
3. Melk til eget behov så lenge det produseres melkpå gården.
4. Fri strøm til lys og oppvarming.
5. Garasjeplass til personbil så lenge kårtakerne har bil.
6. Den årlige verdien av kåret settes til kr 8.500,-.
7. Kårtakerne kan ikke leie ut kårbolig uten samtykke fra eieren

Eiendommen skal være kjøpers særeie.

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-95

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

[X] Ja [ ] Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

[X] Ja [ ] Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen eller medundertegne som utsteder

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
Røros 14. september 2000

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Haldvar Stolt

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

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Ragnvald Håbjørg
Adresse
7224 Melhus

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Brit Unni Håbjørg
Adresse
7224 Melhus

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Rigmor Stolt

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

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Ragnvald Håbjørg
Adresse
7224 Melhus

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Brit Unni Håbjørg
Adresse
7224 Melhus

Rett gjengivelse bekreftes
Fokus Bank ASA
Etter fullmakt

Stempelmerke kr. 5.-

DAGBOK NR. 374 1957.
GAULDAL SORENSKRIVEREMBETE. 5/3.

S k j ø t e.

Landbruksdepartementet overdrar herved til Olav Stolt, født 1907, statens innkjøpte eiendom Haudlarstad II, gnr. 132, bnr. 473, av skyld 2 øre, i Røros landsogn herred.

Kjøpesummen, kr. 200,-, er betalt.

Fra kjøpekontrakten tas inn følgende bestemmelser:

1. Kjøperen og senere eiere skal, når det forlanges, medvirke til sådan oppmerking av den solgte eiendoms grenser som selgeren finner hensiktsmessig.
2. Bruksrettigheter som kjøperen eller senere eiere måtte erverve i statseiendom, skal ikke kunne medføre krav om erstatning for skade eller ulempe voldt ved selgerens skogsdrift, avgrøfting, planting eller andre skogkultur-arbeider.
   Heller ikke skal de være til hinder for at det offentlige foretar bortfeste eller salg av nyrydningsbruk og hustomter eller overdrar grunn til bergverk, fjellbrudd eller vannfall med dertil hørende anlegg, alt etter det offentliges nærmere bestemmelse.
   Kjøperen får ikke noen rettigheter over selgerens gjenværende eiendom utover hva nærværende kontrakt bestemmer.
3. For så vidt det ved de nye grenser er tillagt denne parsell grunn hvortil andre har bruksrett ved bygsel eller på annen måte, da er denne bruksrett forbeholdt vedkommende for hans brukstid.
4. Den havnerett som kjøperens opprinnelige eiendom Haudlarstad gnr. 132, bnr. 386, i Røros Landsogn herred er tillagt i Femundsmarka statsskog i henhold til skjøte av 18. august 1947, skal gjelde også i relasjon til heromhandlede parsell.
5. Det forbeholdes fri fløtnings- og demningsrett i vassdraget for skogprodukter fra offentlige skoger uten erstatningsplikt for skade som måtte voldes på land og skog som følge av fløtningen. Likeledes forbeholder selgeren seg rett til

avgiftsfritt å anbringe flotningsinnretninger av enhver art langs land som støter til vassdraget.

6. Det forbeholdes fri og gratis rett til driftsveier, velte- og lunneplasser på eiendommen for skogprodukter fra offentlige skoger, likesom det forbeholdes tilstøtende salgsparseller (eiendommer) nødvendige drifts-,kjøre- og gangveier således som hittil brukt.

7. Staten forbeholder seg rett til uten vederlag å utnytte eller la utnytte all vann- og strandrett som tilligger eiendommen. Staten forbeholder seg videre rett til for vannkraftens rasjonelle utnyttelse uten erstatning å lede vannet ut av dets leie i tunnel, kanal eller annen ledning over eller forbi eiendommen og eventuelt over til annet vassdrag samt andre foranstaltninger til kraftens utnyttelse. For vannføringens regulering og vannkraftens utbygging og utnyttelse samt til sådanne foranstaltninger som står i forbindelse hermed, forbeholder staten seg i fremtiden å få avgitt nødvendig grunn, eksklusive huser , men inklusive påstående skog, etter takst, hvorved tilbørlig hensyn tas til de priser som staten har solgt eiendommen for. Staten forbeholder seg også rett til å få fornøden grunn til byggetomter etter sådan takst som foran nevnt. Staten skal videre være berettiget til uten godtgjørelse for mulig skade å foreta regulering for flotning og å benytte og vedlikeholde dammer og damfester, som måtte berøres av parsellen.

8. For salget gjelder bestemmelsene i lov av 22. juni 1928 om ordning av visse jordspørsmål, kapitlene XII og XIII.

9. Kjøperen og senere eiere av eiendommen plikter på egen kostnad å oppsette og vedlikeholde gjerde langs hele grensen mot den gjenværende statsgrunn når selgeren forlanger det.

10. Skogen på parsellen avvirkes av skogvesenet innen 2 år.

11. Parsellen skal drives sammen med kjøperens opprinnelige eiendom, Haudlarstad, gnr. 132, bnr. 386, i Røros Landsogn herred og må ikke helt eller delvis fraskilles denne eller pantsettes uten Landbruksdepartementets samtykke.

Landbruksdepartementet, Oslo, den 27. februar 1957.

Etter fullmakt
Asbjørn Kjær
O. Skiker Kielly

Femundsveien 2417

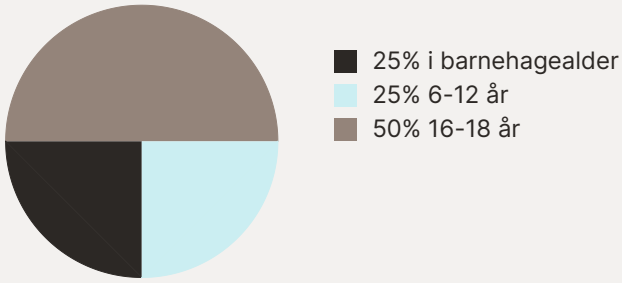
Offentlig transport

Stolt Linje 540	3 min 0.3 km
Røros stasjon Linje R60	22 min 25.7 km
Røros lufthavn	25 min

Skoler

Røros skole (1-10 kl.) 503 elever, 30 klasser	23 min 26.4 km
Glåmos skole (1-7 kl.) 10 elever, 1 klasse	32 min 37.8 km
Røros videregående skole 300 elever	23 min 26.4 km

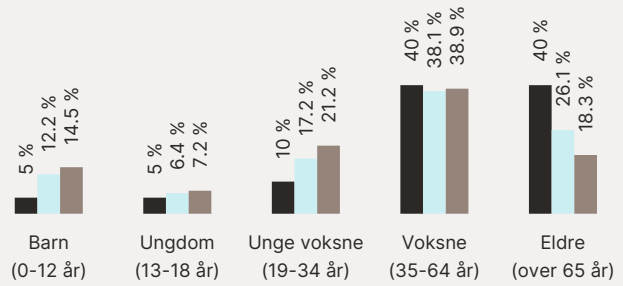
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	48%	33%
Ikke gift	35%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Hådalen	80	48
Kommune: Rosse	5 572	3 089
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Stenbråttet barnehage (1-5 år) 36 barn	19 min 24.3 km
Ysterhagaen barnehage (1-6 år) 33 barn	22 min 25.9 km
Øya barnehage (1-5 år) 42 barn	23 min 26.1 km

Dagligvare

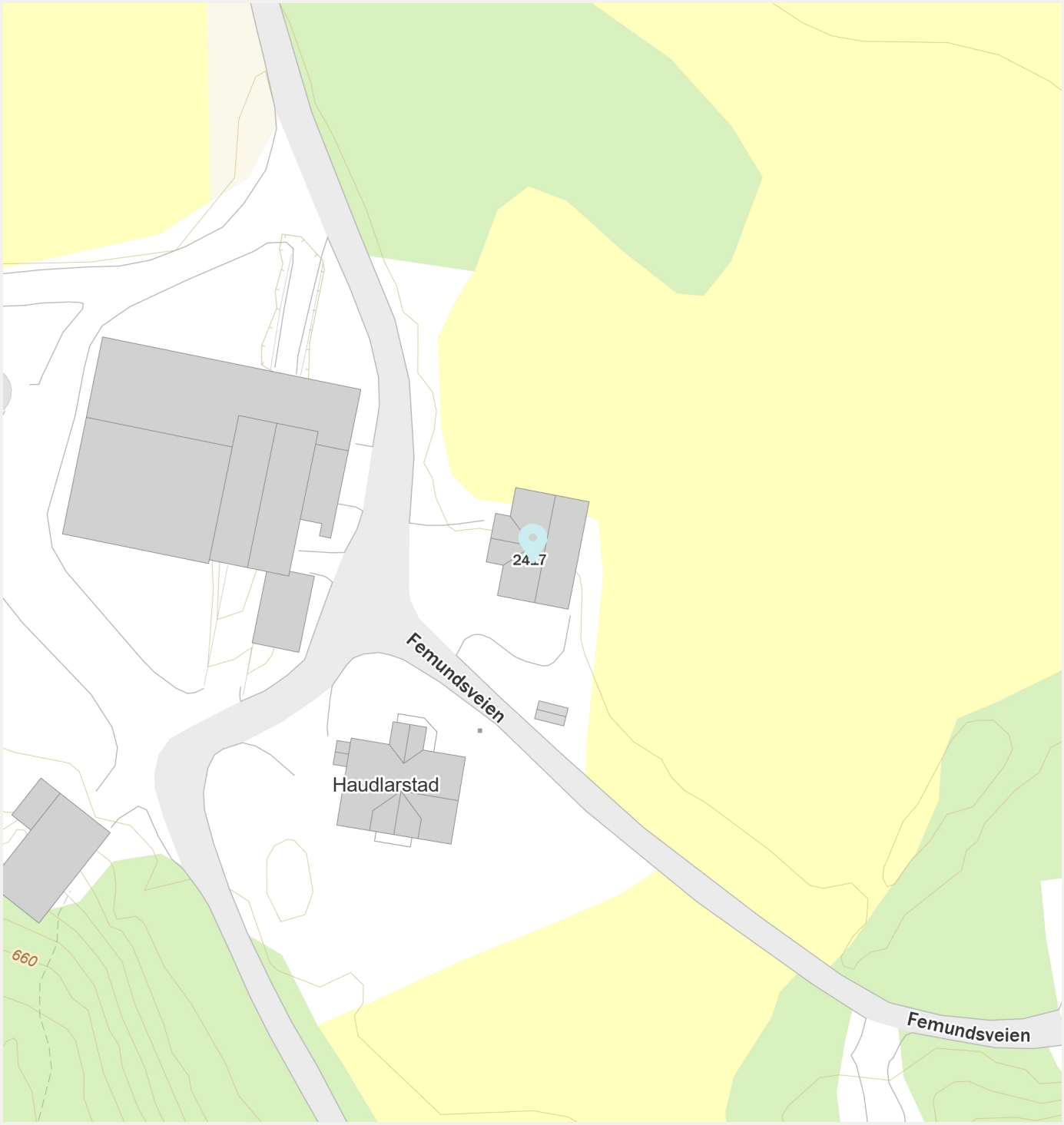
Coop Extra Røros PostNord, søndagsåpent	19 min 24.4 km
Kiwi Røros Søndagsåpent	21 min 25.4 km

Sport

Røroppvekstsenter grunnskole Ballspill	22 min 25.8 km
Øra s.idrettsanlegg Ballspill, fotball, sandvolleyball	23 min 25.8 km
Røros Gym	20 min

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





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