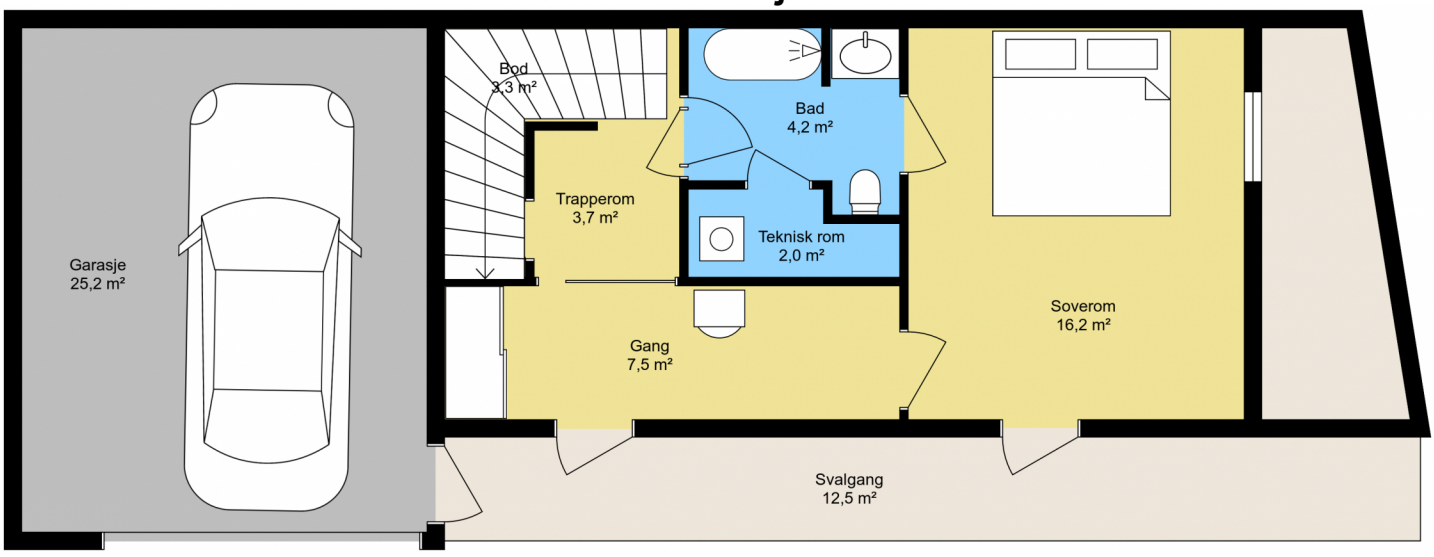
KRISTIANSEN TAKST AS

Lorentz Lossius gata 30

1. Etasje

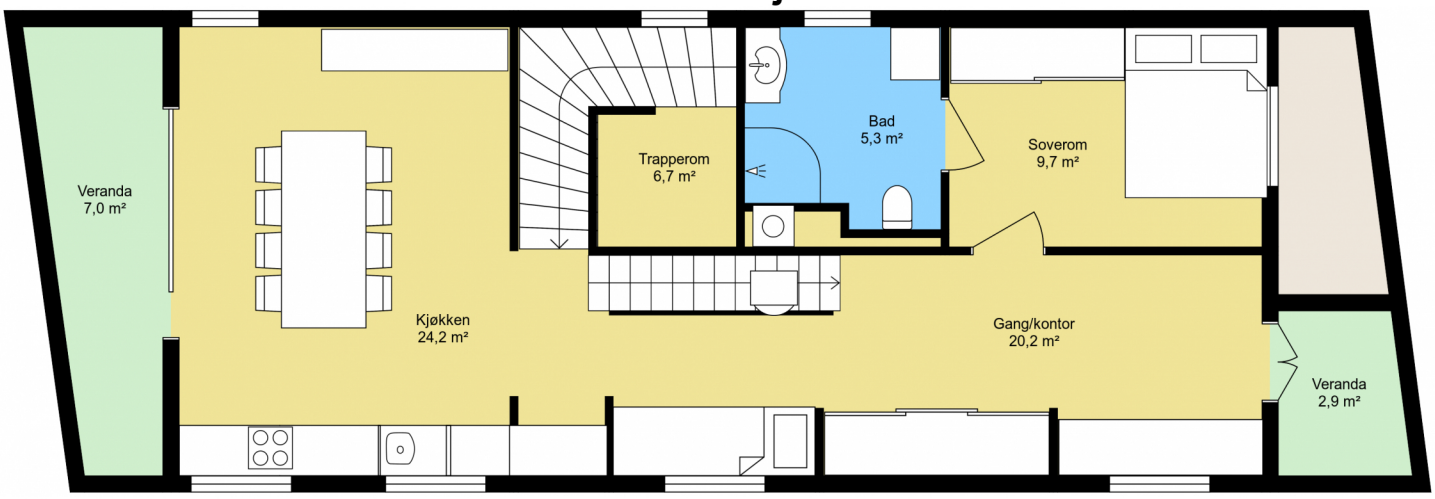


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større en summen av rommets gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndeling, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

KRISTIANSEN TAKST AS

Lorentz Lossius gata 30

2. Etasje

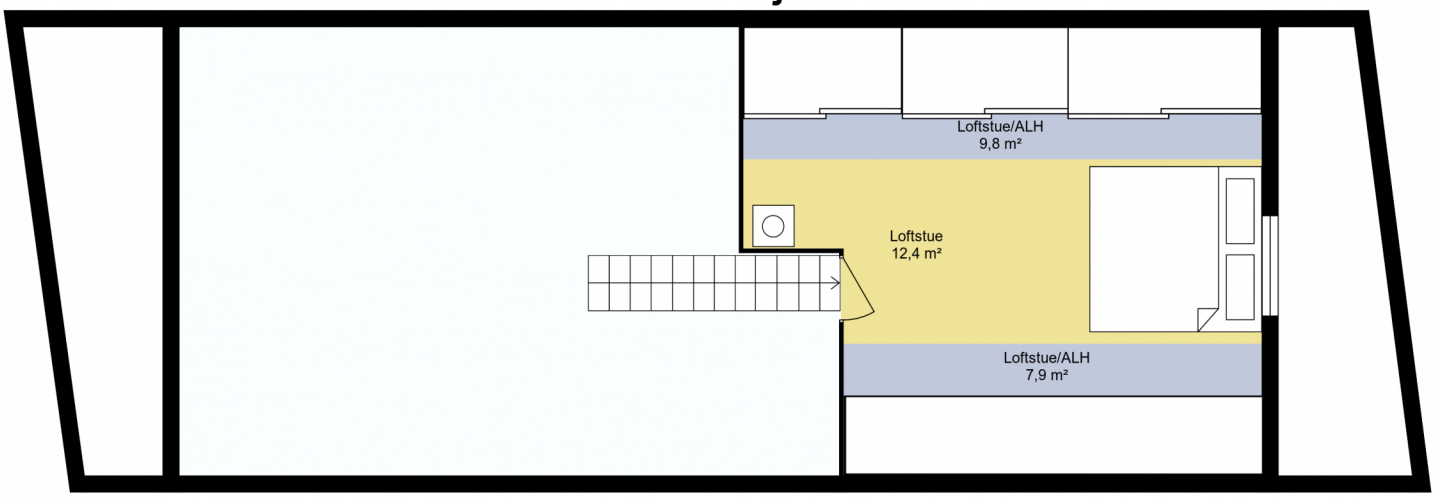


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større en summen av rommets gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndeling, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

KRISTIANSEN TAKST AS

Lorentz Lossius gata 30

3. Etasje



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

Sjekk gyldighet på rapport

KRISTIANSEN TAKST AS

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Lorentz Lossius gata 30

7374 RØROS

5025/160/218/0/0/0

Rapportdato

16.09.2026

TG 0	2
TG 1	18
TG 2	2
TG 3	0
TG IU	0

LORENTZ LOSSIUS GATA 30 - 5025/160/218/0/0/0

Befaring utført den 23.03.2026 av:

KRISTIANSEN TAKST AS



Stian Kristiansen
Kristiansen Takst AS

Skarpsnoveien 6
7374 Røros

+4795891797
post@kristiansentakst.no

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

Medlem av NITO

Om rapporten

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

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

LORENTZ LOSSIUS GATA 30 - 5025/160/218/0/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

LORENTZ LOSSIUS GATA 30 - 5025/160/218/0/0/0

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

LORENTZ LOSSIUS GATA 30 - 5025/160/218/0/0/0

Struktur og referansenivå

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

LORENTZ LOSSIUS GATA 30 - 5025/160/218/0/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

Om boligen

Adresse: Lorentz Lossius gata 30 , 7374, RØROS

Matrikkel: 5025/160/218/0/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2020

Tomt: 192.10 m^2

Type tomt: Eiet

Hjemmelshaver(e): Eli Høsøien

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Byggemetode: Bolig oppført i to og en halv etasje støpt på isolert betongplate på mark med ringmur. Over dette er bygningen oppført i massivtre med panelte plater innvendig. Utvendig er boligen ekstra isolert og kled med stående spile kledning. Salttakkonstruksjon tekket med asfaltpapp. Vinduer med 3-lags glass isolerglass. Ytterdør fra byggeår. Dør til veranda fra byggeår.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

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

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

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

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

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

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

1.Etasje			
BRA-i 39 m^2	**BRA-e** 25 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 12 m^2
Beskrivelse av BRA-i Gang, soverom, bad, teknisk rom, trapperom og bod	**Beskrivelse av BRA-e** Garasje	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Svalgang

2. Etasje			
BRA-i 69 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 10 m^2
Beskrivelse av BRA-i Kjøkken, trapperom, gang/kontor, soverom og bad	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** 2 stk veranda

3. Etasje			
BRA-i 12 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Loftstue	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

LORENTZ LOSSIUS GATA 30 - 5025/160/218/0/0/0

Sum areal			
BRA-i 120 m^2	**BRA-e** 25 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 22 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 145 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. GUA (Gulvareal) / ALH (lav takhøyde) er målt på enkelte rom. Dette gjelder: Loftstue 3.etasje

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

3. Etasje	
BRA 12 m^2	**ALH** 18 m^2
GUA 30	**Beskrivelse av ALH** Loftstue

LORENTZ LOSSIUS GATA 30 - 5025/160/218/0/0/0

Oppsummert

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

2 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Drenering: Grunnmuren er utvendig kledd med isolasjonsplater som er skvettpusset. På et mindre område i den trange passasjen mellom bygningene mangler det imidlertid isolasjon. Det registreres saltutslag og fuktmerker i overgang mellom gulv og vegg i kjellerrom/lager under gulv i sokkeletasje. Årsak: Selger opplyser om at rommet har vært tettpakket med gjenstander, og at merkene delvis skyldes kondens eller søl/lekkasje fra tidligere lagrede produkter som nå er fjernet. Manglende utvendig isolasjon på et lite parti og naturlig fuktpåkjenning mot grunnmur i eldre bygningsmasse spiller også inn. Konsekvens: Fuktbelastning over tid kan føre til videre utslag, lukt eller skade på lagrede gjenstander i rommet.

Teknisk rom.: Teknisk rom for VVS, el og feiing av pipe er konstruert med sluk i gulv, på ubehandlet betonggulv og ubehandlet panel på vegg. Rommet har vanninstallasjoner, men mangler fullt tettesjikt på gulv og vegger slik det kreves for konvensjonelle våtrom. Avvik: Sentral for rør-i-rør-system er montert åpent på vegg ved siden av el-installasjon. Siden rommet ikke har vanntett tettesjikt på flater, er åpen montering av fordeler en uheldig løsning som ikke tilfredsstiller bransjestandarden om lukkede, drenerende fordelerskap. Årsak: Manglende innkapsling av vanninstallasjoner og fravær av tettesjikt i rom med vanninstallasjoner. Konsekvens: En eventuell lekkasje fra åpne rørkoblinger vil kunne renne ut i rommet og skade ubeskyttede overflater og konstruksjoner. Tiltak: Risikoen er vesentlig redusert ved at det er montert automatisk lekkasjestopper på hovedinntaket og sensorkabel på gulv (fagmessig utbedret og dokumentert av Røros VVS i 2026). Det kreves ingen fysisk ombygging av eksisterende løsning fra byggeår, men det anbefales å holde regelmessig oppsyn med de åpne koblingene.

0 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU TG IU

LORENTZ LOSSIUS GATA 30 - 5025/160/218/0/0/0

1 Dokumentasjon

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

Kommentar:
Det er fremlagt noe dokumentasjon på boligen.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?
14.08.2026

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 30.04.2018 og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt ferdigattest datert 09.12.2022 fra Røros kommune.

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

Kommentar:
Ingen merknader.

LORENTZ LOSSIUS GATA 30 - 5025/160/218/0/0

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:
Støpt plate på mark, Ringmur

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

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Grunnmuren ble kontrollert ved å visuelt inspisere om det var sprekker (horisontale, vertikale eller diagonale) eller skader sprekker, krympesprekket i støpt gulv på grunn. Ingen tegn til vesentlige avvik utover hva som kan forventes ut i fra alder. Det registreres en krympesprekk i betongplate utenfor dør til garasje

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

LORENTZ LOSSIUS GATA 30 - 5025/160/218/0/0

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Nei

Kommentar:
Det registreres ingen grunnmursplast med topplist rundt boligen. Ringmur er isolert og skvettpusset.

Er det terrengfall fra grunnmur?
Ja

Kommentar:
Det er terrengfall med asfaltert overflate på 3 av boligens sider. Grunnet mye snø er det vanskelig for takstmann og uttale seg om den siden som vender mot nordvest.

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Kommentar:
Takvann er ledet bort via rør ned i bakken.

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Grunnmuren er utvendig kledd med isolasjonsplater som er skvettpusset. På et mindre område i den trange passasjen mellom bygningene mangler det imidlertid isolasjon. Det registreres saltutslag og fuktmerker i overgang mellom gulv og vegg i kjellerrom/lager under gulv i sokkeletasje.

Årsak:
Selger opplyser om at rommet har vært tettpakket med gjenstander, og at merkene delvis skyldes kondens eller søl/lekkasje fra tidligere lagrede produkter som nå er fjernet. Manglende utvendig isolasjon på et lite parti og naturlig fuktpåkjenning mot grunnmur i eldre bygningsmasse spiller også inn.

Konsekvens:
Fuktbelastning over tid kan føre til videre utslag, lukt eller skade på lagrede gjenstander i rommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Forholdet krever overvåking. Det anbefales å sørge for god lufting i rommet, holde området fritt for tett lagring mot vegger, og vurdere utbedring av manglende utvendig isolasjon/puss der det er avdekket.

Levetid:

- Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1-5 år.
- Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20-60 år.

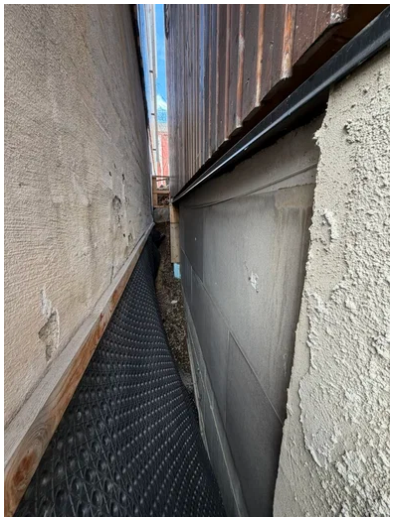
LORENTZ LOSSIUS GATA 30 - 5025/160/218/0/0/0

Bilde





Saltutslag i overgang gul/vegg i kjellerrom under gulv i gang.



Et område på ca 4 m2 er ikke isolert mot nabogård.

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Kommentar:
Utvendig er bygget slik som det var ved byggeår.

Fasade
Lektekledning

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

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Ja

Lufting av kledning?
Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Konstruksjonen fremstår som solid uten tegn til fukt, råte eller svikt etter en visuell besiktelse. Det er etablert luftesjikt med museband der dette ble kontrollert.

Levetid:

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

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

LORENTZ LOSSIUS GATA 30 - 5025/160/218/0/0

Bilde



Ytterkledning av boligen.

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 3-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Ytterdøren fra byggeår.
Innvendige dører er av såkalte lettdører med pakninger i karm.
Innvendige dører av heltre på soverom i 2. etasje.
Innvendig skyvedør i glass mellom entré og trapperom i 1. etasje
Skyvedør til balkong ved kjøkken er datostemplet 2018.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.
Alle vinduer i boligen er trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2019. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

LORENTZ LOSSIUS GATA 30 - 5025/160/218/0/0

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

Type:
Etablert veranda

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Kommentar:
Målt til 91,5 cm

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Forskriftsmessig høyde på rekkverk registreres.
Det ble ikke registrert vesentlige forhold med behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales overflatebehandling på bart treverk. Det registreres noen fuktskjolder. Ved fuktsøk registreres ikke noen forhøyede verdier.

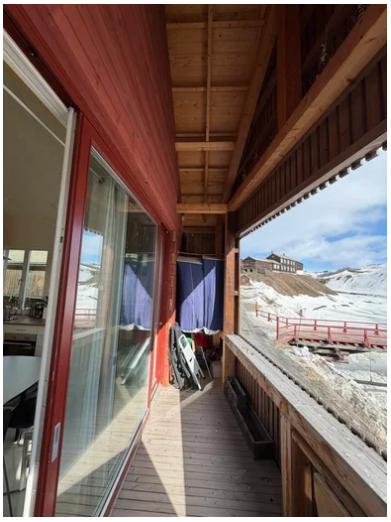
Levetid:

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

LORENTZ LOSSIUS GATA 30 - 5025/160/218/0/0/0

Bilde





Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå, Innvendig himling

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

Totalvurdering av takkonstruksjon

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

Bilder



Takkonstruksjon innvendig på loft.



Takkonstruksjon utvendig.

LORENTZ LOSSIUS GATA 30 - 5025/160/218/0/0

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

Er loftet innredet?
Ja

Er det foretatt endringer etter byggeår?
Nei

Er konstruksjonen inspisert?
Ja

Kommentar:
Luftet er inspisert uten merknader.

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

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av loft

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

LORENTZ LOSSIUS GATA 30 - 5025/160/218/0/0/0

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

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Nei

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Asfaltpapp

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

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Bygningen er oppført med taktekking i takpapp/skiferliknende utførelse og takutstikk med synlige takrenner i tråd med Byantikvarens føringer og godkjente løsninger for området. Takrennene er delvis integrert med varmekabler. Konstruksjonen fremstår i god stand uten visuelle tegn på lekkasjer.

Årsak:
Utførelsen er tilpasset antikvariske krav og reguleringsbestemmelser for kulturhistorisk spesialområde.

Konsekvens:
Integrerte takrenner og løsninger med varmekabler har generelt en noe høyere risiko for funksjonssvikt eller oppdemming over tid enn standard åpne renner, dersom snøsmelting eller renhold ikke fungerer

Optimalt.Tiltak:
Det kreves jevnlig kontroll og ettersyn av takrenner, nedløp og varmekabler for å sikre fri vannavrenning og forebygge potensielle problemer.

Levetid:

Normal tid før omlegging asfalttakbelegg er 15-35 år.

LORENTZ LOSSIUS GATA 30 - 5025/160/218/0/0/0

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:
Plastbelagt stål

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål uten takfotbeslag ført ned i takrenne.
Ingen lekkasjer eller skader avdekket på takrenner eller nedløpsrør. Takrenner er kledd inn under og på siden . Nedløp er skjult på balkong og er ført ned i rør under terreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

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

LORENTZ LOSSIUS GATA 30 - 5025/160/218/0/0/0

12 Bad 1. etasje

Beskrivelse av våtrommets overflater
Våtromsbelegg på gulv. Våtromsplater på vegg. Malt panel i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Kommentar:
Undertegnede er ikke gjort kjent med at det er utført noe arbeid på våtrommet etter byggeår.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Kommentar:
Ingen bemerkninger.

Er det fall til sluk?
Ja

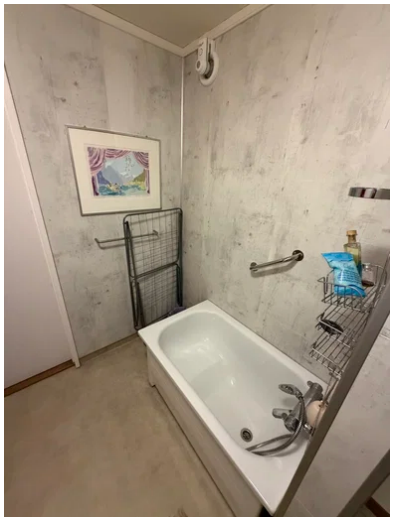
Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm.
Totalt ble det målt 1,9 cm fra topp dør til sluk.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Bilde



Bad

LORENTZ LOSSIUS GATA 30 - 5025/160/218/0/0/0

Levetid:

Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i enden av badekar.

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

Kommentar:
Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Levetid:

Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.

Sanitærutstyr:
Innredning med servant, Vegghengt toalett, Badekar med dusjgarnityr på vegg

LORENTZ LOSSIUS GATA 30 - 5025/160/218/0/0/0

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Vegghengt toalett med innbygd TECEprofil sisterne med Sealingbag, badekar med dusjarmatur, samt servant med innredning.

Årsak:
Sisternen er utstyrt med en vanntett Sealingbag og integrert drenering som leder eventuelt lekk vann ut i rommet under toalettskålen i tråd med gjeldende krav (TEK17).

Konsekvens:
Tilfredsstillende lekkasjesikring som hindrer skjulte skader i veggkonstruksjonen.

Levetid:

- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

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

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

Kommentar:
Da våtrommet ikke har vært i bruk over lengre tid og sluk var tørket ut. Gulvvarme slått av. er det ikke utført fuktmåling/ hulltaking fra tilstøtende rom.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Det ble utført overfladisk fuktsøk med måler i risikoutsatte soner på gulvet i 1. etasje.

Avvik:
Ingen avvik.

Årsak:
De innledende, lette utslagene på måleren skyldtes tekniske forhold (påvirkning fra varmekabler / ubehandlet betong i tilstøtende teknisk rom) og representerer ingen reell fukt.

Konsekvens:
Konstruksjonen vurderes som tørr og skadefri.

LORENTZ LOSSIUS GATA 30 - 5025/160/218/0/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

LORENTZ LOSSIUS GATA 30 - 5025/160/218/0/0/0

13 Bad 2. etasje

Beskrivelse av våtrommets overflater
Våtromsbelegg på gulv. våtromsplater på vegg. Malt panel i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Tidligere fliser på vegger er fjernet og erstattet med nye, tette våtromsplater (Fibo) montert av tømrer i juli 2026. På gulv er det våtromsbelegg med oppbrett, hvor det er utført fagmessig utbedring i hjørnesonen. Overflatene fremstår som helhetlige, moderne og i god stand.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt dokumentasjon på det utførte arbeidet på våtrommet.

Overflater

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

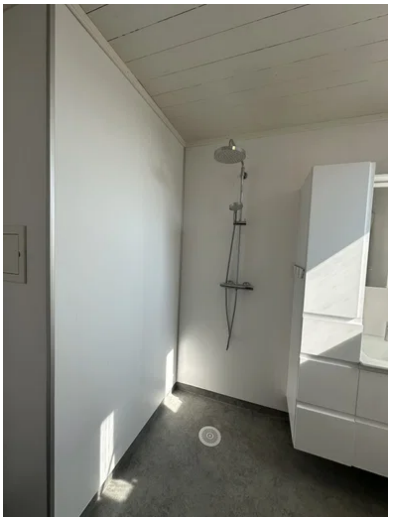
Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Kommentar:
Etter utført dokumentert arbeid på badet i 2026 registreres det ingen avvik på overflater. (tidligere avvik utbedret).

Bilde



Våtromsbelegg utbedret i hjørne.



Flis fjernet. Nye våtromsplater montert.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm.
Totalt ble det målt 1,9 cm fra topp dør til sluk.

LORENTZ LOSSIUS GATA 30 - 5025/160/218/0/0/0

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

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

Kommentar:
Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.
Det bemerkes at sluk var helt tørr på befaringsdagen.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Våtromsbelegget på gulvet med oppbrett langs veggene utgjør det funksjonelle tettesjiktet, supplert med vanntette våtromsplater på vegger. Synlig sluk med tilfredsstillende tilgjengelighet og klemring.

Avvik:
Ingen gjenstående avvik knyttet til tettesjiktet etter at hjørner ble utbedret og vegger oppgradert. Dokumentasjon foreligger fra utførende foretak.

Årsak:
Fagmessig utført utbedring av våtromsbelegg i hjørne og montering av tette våtromsplater.

Konsekvens:
Redusert risiko for skjulte fuktlekkasjer og fuktinntrengning i omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak:
Jevnlig rensing av sluk og kontroll av klemring, samt visuell sjekk av overganger og hjørnesoner.

LORENTZ LOSSIUS GATA 30 - 5025/160/218/0/0

Levetid:

Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

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

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Dusj og servanter er montert på nytt. Toalettet har en innbyggingssisterne med "Sealingbag" som fanger opp eventuelle lekkasjer og leder dem ut i rommet. Badet har mekanisk avtrekk.

Avvik:
Ingen feil. Sisternens sikkerhetsløsning oppfyller dagens krav.

Årsak:
Fagfolk har montert utstyret ordentlig på plass. Konsekvens: Alt utstyr fungerer som det skal og er trygt i bruk.

Tiltak:
Sjekk at kraner og avløp holder seg tette over tid.

Bilde

Levetid:

- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

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

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

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

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.
Badet framstod som tørt på befaringsdagen.
Det er ikke lagt frem noe dokumentasjon på utførelse med tettesjikt TG 2 på dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

LORENTZ LOSSIUS GATA 30 - 5025/160/218/0/0/0

14 Piper / ildsteder

TG 1

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

Type pipe:
Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

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

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Elementpipe fra byggeår. Ingen riss, sprekker eller avvik avdekket på pipeløpet.

Levetid:
Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

15 Etasjeskiller/gulv på grunn

TG 1

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

Type:
Tre/bjelkelag, Betong

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

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Ingen svai eller svanker avdekket på bjelkelaget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

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

LORENTZ LOSSIUS GATA 30 - 5025/160/218/0/0/0

16 Trapp 1. til 2. etasje

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

Plassering av trapp
Trappen går fra 1. etasje til 2. etasje.:

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

Kommentar:
Lukket utførelse med manglende håndløper på 1 vegg.

17 Trapp 2.-3. etasje

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

Plassering av trapp
Trappen går fra 2. etasje til 3. etasje.:

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

Kommentar:
Trappen er forskriftsmessig utført. Ingen skader eller avvik avdekket.

LORENTZ LOSSIUS GATA 30 - 5025/160/218/0/0/0

Totalvurdering

Kommentar:
Teknisk rom for VVS, el og feiing av pipe er konstruert med sluk i gulv, på ubehandlet betonggulv og ubehandlet panel på vegg. Rommet har vanninstallasjoner, men mangler fullt tettesjikt på gulv og vegger slik det kreves for konvensjonelle våtrom.

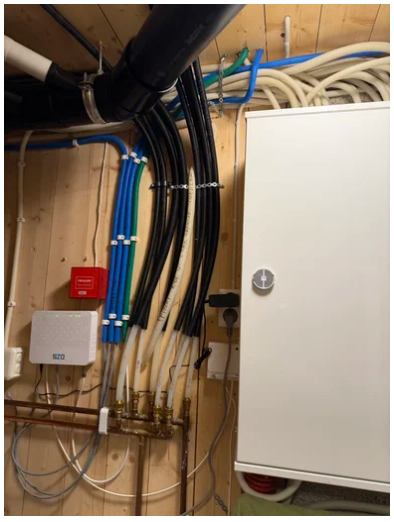
Avvik:
Sentral for rør-i-rør-system er montert åpent på vegg ved siden av el-installasjon. Siden rommet ikke har vanntett tettesjikt på flater, er åpen montering av fordeler en uheldig løsning som ikke tilfredsstiller bransjestandarden om lukkede, drenerende fordelerskap.

Årsak:
Manglende innkapsling av vanninstallasjoner og fravær av tettesjikt i rom med vanninstallasjoner.

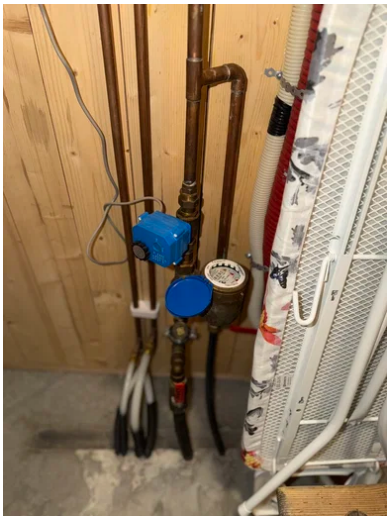
Konsekvens:
En eventuell lekkasje fra åpne rørkoblinger vil kunne renne ut i rommet og skade ubeskyttede overflater og konstruksjoner.

Tiltak:
Risikoen er vesentlig redusert ved at det er montert automatisk lekkasjestopper på hovedinntaket og sensorkabel på gulv (fagmessig utbedret og dokumentert av Røros VVS i 2026). Det kreves ingen fysisk ombygging av eksisterende løsning fra byggeår, men det anbefales å holde regelmessig oppsyn med de åpne koblingene.

Bilde



Vannsentral



Automatisk Lekkasjestopper på hovedinntaket.

LORENTZ LOSSIUS GATA 30 - 5025/160/218/0/0/0

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

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

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

Generell beskrivelse av innredning
Heltre skrog med malte slette fronter og heltre benkeplate i eik. Kjøkkenbenken er nyslipt og behandlet med overflatebehandling.

Integrerte hvitevarer:
Stekeovn, Platetopp, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er etablert takmontert komfyrvakt type Garo SR4 med trådløs batterisensor i henhold til kravene i NEK 400 (dokumentert med FDV). Det er også registrert lekkasjevakt.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. Vannrør av type rør-i-rør har fått montert tettehylser som tetter mellom ytterrør og innerrør. Tidligere avvik knyttet til manglende komfyrvakt og tettehylser er nå utbedret.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

LORENTZ LOSSIUS GATA 30 - 5025/160/218/0/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

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

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Kommentar:
Testet mellom kjøkken og bad i 2. Etasje

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler, vedovn og varmepumpe

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Bereder er plassert i rom med sluk.
Berederen er datert (2019) og rommer (160) liter.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Det er registrert veggventiler i rommene (ved skyvedører mot altan og mot bakgård). Ventilene er åpnet slik at det nå er tilrettelagt for tilfredsstillende gjennomstrømmende ventilasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

LORENTZ LOSSIUS GATA 30 - 5025/160/218/0/0/0

21 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Automatsikring, Jordfeilautomat, Overspenningsvern

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i bod/ teknisk rom.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Det foreligger samsvarserklæring i sikringsskapet. Denne gjelder for nyere installasjoner i henhold til tilhørende dokumentasjon som også oppbevares i skapet.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Kommentar:
Ingen bemerkninger

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Ukjent

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

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

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

LORENTZ LOSSIUS GATA 30 - 5025/160/218/0/0/0

22 Brannslukkere og røykvarslere

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

Er det brannslukkere i boligen?
Det er plassert en brannslukker i bod under trapp

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

Er det etablert røykvarslere?
Det er etablert 2 stk røykvarslere i 1. etasje, 3 stk i 2. etasje og 1 i tredje etasje.

LORENTZ LOSSIUS GATA 30 - 5025/160/218/0/0/0

enova

Energiattest



Adresse	
Lorentz Lossius gata 30, 7374 RØROS	
Dato for energimerking **29.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-276315**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300653847**
Gårdsnummer **160**	Bruksnummer **218**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0103**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2020**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **175,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **163,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
114,70 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
150,54 kWh/m²	**26 117 kWh**



Lorentz Lossius gata 30, 7374 RØROS

Detaljering

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

Lorentz Lossius gata 30, 7374 RØROS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 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: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

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

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av 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 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 14.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nylander & Partners AS avd. Røros	Oppdragsnr.	13260014
Addresse	Lorentz Lossius gata 30		
Postnr.	7374	Sted	RØROS
Selgers navn	Kari Gjertrud Dølgaard		
Selgers navn	Eli Høsøien		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Kari Gjertrud Dølgaard

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

04/19

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Våtrom

Initialer selger:
K G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Utskiftning våtromsplater i dusjsone bad hovedetasje på grunn av opprinnelig feilmontering.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Faktura fra Sandnes bygg, og faktura rørlegger Røros VVS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Tetteskjikt er våtromsplater

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Små saltutslag i liten matkjeller. Har vært oppbevart noe fuktig.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

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

faglært
og
ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

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

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

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

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

Installasjon av to varmepumper, utført av Røros Varme AS - Geir Riddervold

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura installasjon

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Røros Varme AS ved Geir Riddervold

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Service varmepumpe, avfetting, rengjøring, lekkasjetesting, mm. Bytte av filter

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ettermontert elektrisk garasjeport

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Stort rom med egen utgang og bad i første etasje. Har aldri blitt utleid, men har vært en tanke.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har aldri vært søkt om fordi det ikke har vært aktuelt å leie ut.

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

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

Installasjon av elektrisk garasjeport

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

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Faktura

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 14.08.2026

Signert av *Kari Gjertrud Dølgaard*

Initialer selger:
K G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Rossen tjïelte
Røros kommune

Arkitekt Aslak Haanshuus AS
Skedsmogata 14

0655 OSLO

Røros, 09.12.2022

Referansenr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Saksbehandler*
16/2145-50	15334/22	GID 160/19	Trond Saure

Endringstillatelse for fasader på bolig i Lorentz Lossius gata 30 – gbnr. 160/218.

Vi viser til din søknad som vi mottok den 03.10.2022. Røros kommune gir endringstillatelse for fasader på bygning med bygningsnummer 300653847, på gårdsnummer 160 og bruksnummer 218. Byggesøknaden ble godkjent den 15.06.2017 som vedtak PS 46/17. Saken er behandlet som vedtaksnummer: 345/22

Endringstillatelsen omfatter fasadeendringer på bygningen og trapp i terreng mot bakgård og portfelt mot Lorentz Lossius gate skal ikke bygges.
Nye fasade tegninger viser endringene i forhold til tillatelsen.

Kommunen har ikke tatt stilling til andre endringer eller tiltak som kan være vist på innsendte søknadspapirer. Disse er ikke omfattet av denne endringstillatelsen.

Saksopplysninger

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er regulert til sentrumsformål i reguleringsplan nr.20130009 godkjent den 26.09.2019.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone for H_570_1 bevaring kulturmiljø.

Nabovarsel

Arbeidet berører i liten grad, naboer og gjenboere. Vår vurdering er at reglene for å ikke sende nabovarsel er oppfylt.

Uttalelser eller vedtak fra andre myndigheter

Byantikvar har gitt følgende uttalelse den 22.11.2022.

> *Byantikvaren har ingen innvendinger til at det monteres garasjeport. Det forutsettes at garasjeporten får samme overflatebehandling/farge som den brune veggen på bolighuset.*

Saksvurdering

Tiltakets kvaliteter
Tiltaket berører ikke kulturminner og/eller antikvariske verdier.
Tiltaket berøres av bestemmelser om kultur-/fornminner

Arkitektoniske kvaliteter
Etter kommunens syn er de visuelle kvaliteter ivaretatt for omsøkte tiltak.
Ansvar og kontroll
Tiltaket du har søkt om er søknadspliktig med krav om ansvarlige foretak.

Kommunens konklusjon
Endringen tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

Frist for å sette i gang arbeidene

Endringstillatelsen er kun en justering av tillatelsen du har fått på byggesøknaden. Fristen for å sette i gang arbeidene er fortsatt 3 år fra din byggesøknad ble godkjent.

Faktura

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/

Du kan få en samtale med byggesak
Har du spørsmål om vedtaket, eller informasjon som burde vært tatt hensyn til når vi behandlet søknaden? Da kan du få en samtale med byggesak. Du kan ta kontakt med oss på postmottak@roros.kommune.no, eller på telefon 72 41 94 00.

Aktuelt lovverk

Tillatelse:	jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4
Nabovarsel:	jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-3
Arkitektoniske kvaliteter:	jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 29-2

Vennlig hilsen
Rossen tjïelte / Røros kommune

Kopi: Eli Høsøien
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.

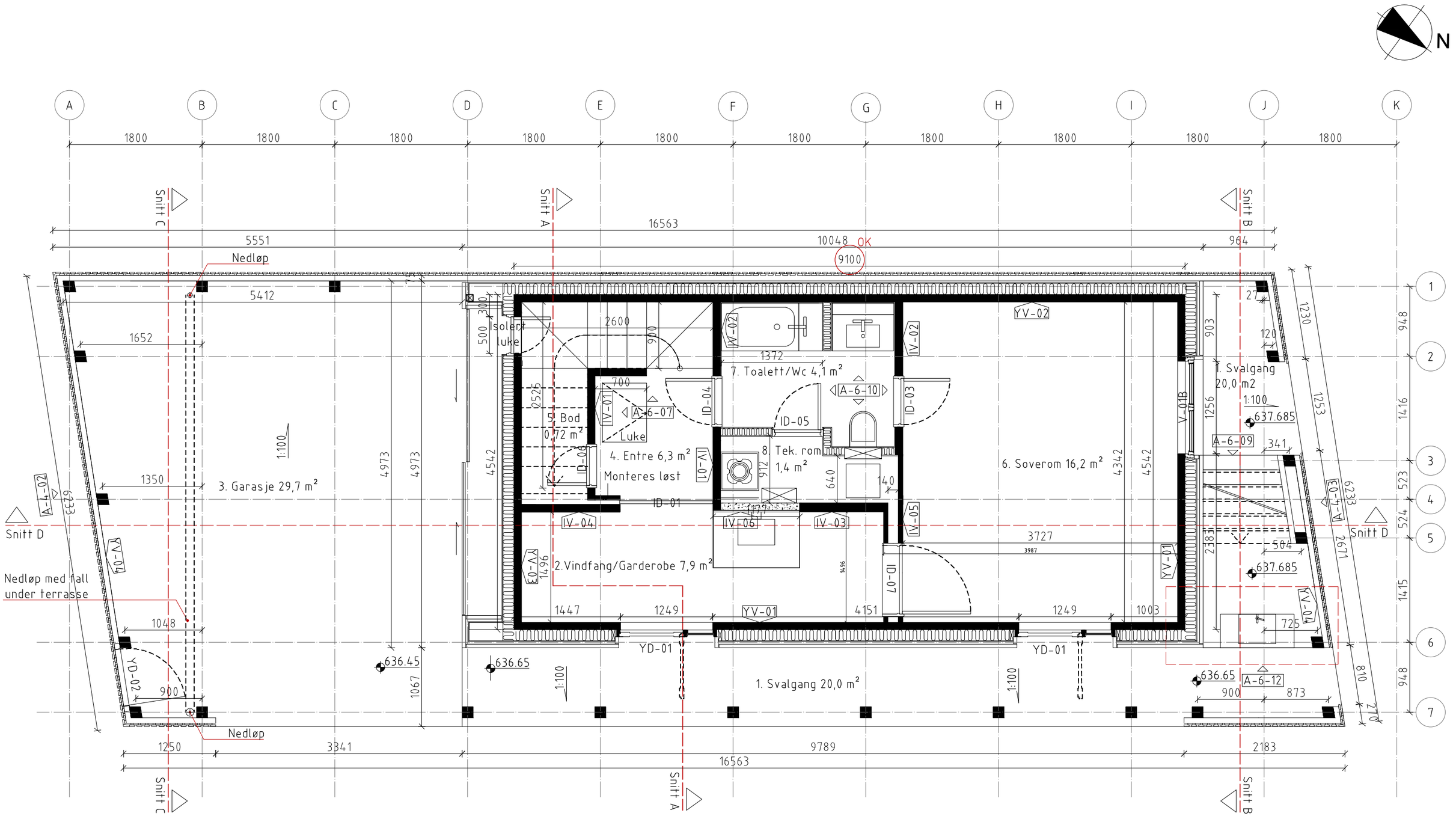


GNR.:	BNR.:	ADRESSE.:	PROSJEKTNR.:	PROSJEKT:	FASE:
160	19	BERGMANNSGATA 25	15__04	NY BOLIG I PROVIANTGÅRDEN	DETALJPROSJEKT

REVISJON:	TEKST:	DATO:	SIGN:	KONTROLL:
A	Endret takoppbygging, takrenne	13.06.18	AH	AH
B	Justert takrenne	20.7.18	AH	AH
C	Generell kontroll	29.1.19	AH	AH
D	Akser påført, justert sperres jikt og rennekrok	11.02.19	AH	AH
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-

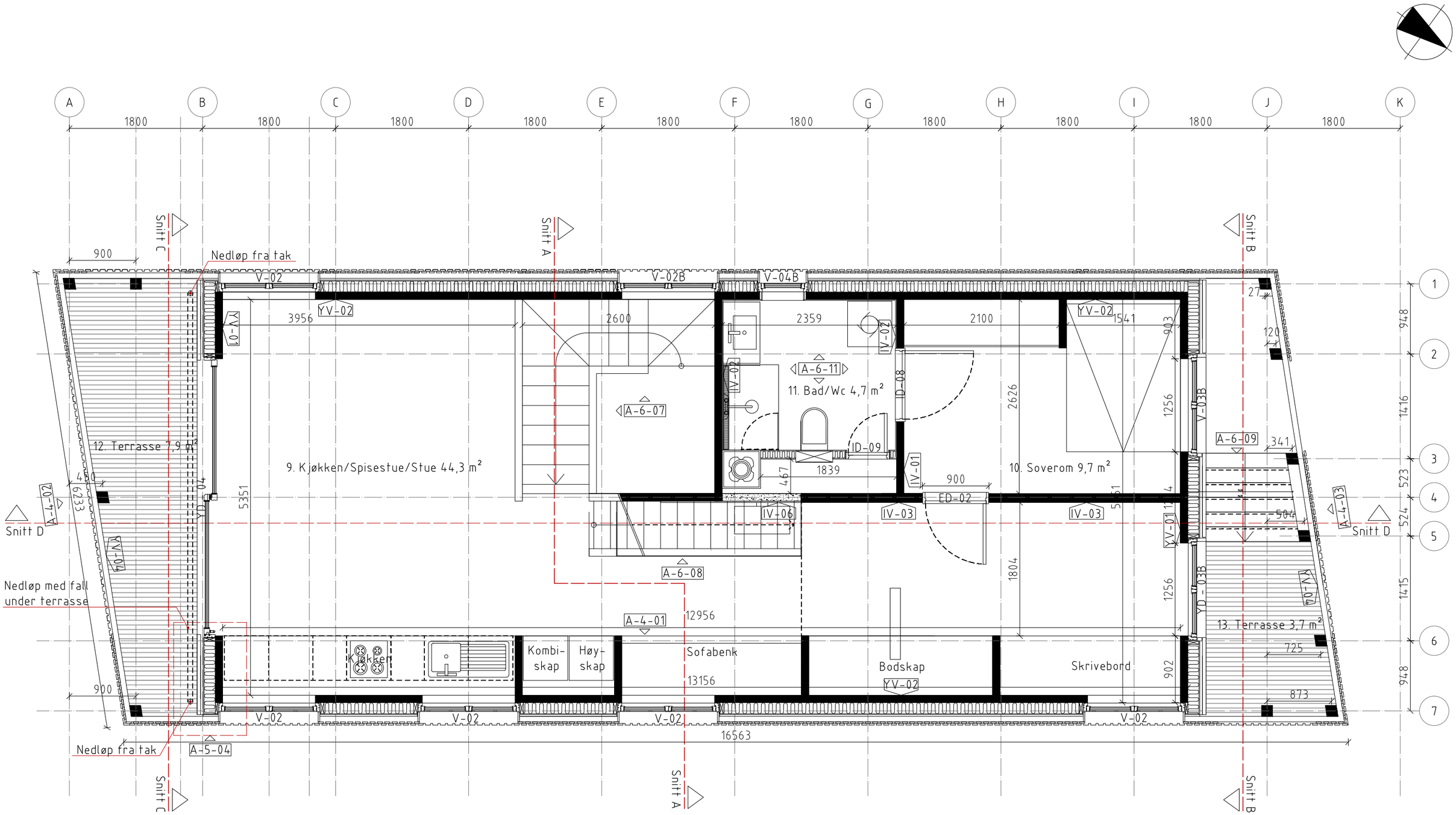
TEGN.NR.:	TEGNING:				
A - 3 - 02	FASADE NORD				
DATO:	MÅL:	TEGN:	KONTROLL:	ANSVARLIG:	REVISJON:
30.04.18	1:50 (A3)	SJ	AH	AH	D

ASLAK HAANSHUUS ARKITEKTER AS
ORG.NR.: 913.509.137 MVA / OL-KANELSAVEIEN 2, 7374 RØROS / +47 970 21 815 / AH@AHAA.NO / WWW.AHAA.NO



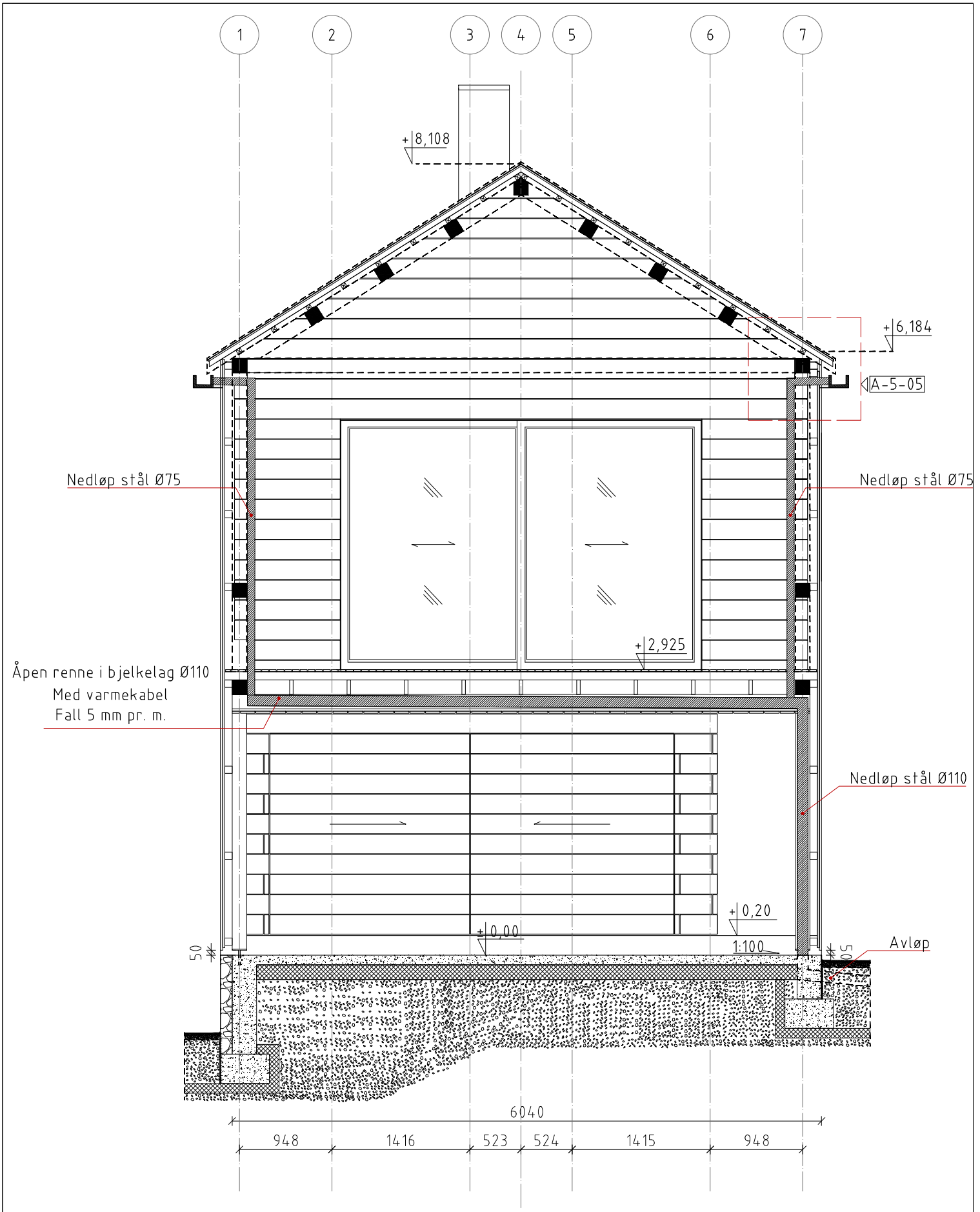
GNR.: 160	BNR.: 19	ADRESSE.: BERGMANNSGATA 25			PROSJEKTNR.: 15_04	PROSJEKT: NY BOLIG I PROVIANTGÅRDEN		FASE: DETALJPROSJEKT	
REVISJON:	TEKST:	DATO:	SIGN:	KONTROLL:	TEGN.NR.: A - 1 - 03	TEGNING: PLAN 1. ETASJE			
A	ENDRET DØR, NY LUKE	30.05.18	AH	AH					
B	Plassering sikringsskap, vegg mot skyvefelt	20.7.18	AH	-	DATO: 30.04.18	MÅL: 1:50 (A3)	TEGN: SJ	KONTROLL: AH	ANSVARLIG: AH	REVISJON: C
C	Generell kontroll	29.10.19	AH	AH					
-	-	-	-	-					
-	-	-	-	-					
-	-	-	-	-					

ASLAK HAANSHUUS ARKITEKTER AS
ORG.NR.: 913.509.137 MVA / OL-KANELSAVEIEN 2, 7374 RØROS / +47 970 21 815 / AH@AHAA.NO / WWW.AHAA.NO



GNR.: 160	BNR.: 19	ADRESSE.: BERGMANNSGATA 25			PROSJEKTNR.: 15_04	PROSJEKT: NY BOLIG I PROVIANTGÅRDEN		FASE: DETALJPROSJEKT
REVISJON:	TEKST:	DATO:	SIGN:	KONTROLL:	TEGN.NR.: A - 1 - 04	TEGNING: PLAN 2. ETASJE		
A	JUSTERT PLASSERING VINDUER	30.05.18	AH	AH				
B	Generell kontroll	29.10.19	AH	AH	DATO: 30.04.18	MÅL: 1:50 (A3)	TEGN: SJ / KONTROLL: AH / ANSVARLIG: AH / REVISJON: B	
-	-	-	-	-				
-	-	-	-	-				
-	-	-	-	-				
-	-	-	-	-				

ASLAK HAANSHUUS ARKITEKTER AS
ORG.NR.: 913.509.137 MVA / OL-KANELSAVEIEN 2, 7374 RØROS / +47 970 21 815 / AH@AHAA.NO / WWW.AHAA.NO



GNR.:	BNR.:	ADRESSE.:
160	19	BERGMANNSGATA 25

REVISJON:	TEKST:	DATO:	SIGN:	KONTROLL:
A	Endret takoppbygging, takrenne	13.06.18	AH	AH
B	Justert takrenne	20.7.18	AH	AH
C	Generell kontroll	29.01.19	AH	AH
D	Endret beskrivelse nedløp	12.02.19	AH	AH
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-

PROSJEKTNR.:	PROSJEKT:	FASE:
15_04	NY BOLIG I PROVIANTGÅRDEN	DETALJPROSJEKT

TEGN.NR.:	TEGNING:
A - 2 - 03	SNITT C-C

DATO:	MÅL:	TEGN:	KONTROLL:	ANSVARLIG:	REVISJON:
30.04.18	1:50 (A4)	SJ	AH	AH	D

ASLAK HAANSHUUS ARKITEKTER AS
ORG.NR.: 913.509.137 MVA / OL-KANELSAVEIEN 2, 7374 RØROS / +47 970 21 815 / AH@AHAA.NO / WWW.AHAA.NO

A B C D E F G H I J K

+8,108

A-5-06

V-02

2729

V-02B

962

962

+2,925

+2,945

Klebersten

+5,498

2453

1901

2453

2392

3248

878

ID-01

2484

2484

Klebersten

2440

275

+1,235

60

+0,20

+0,25

±0,00

50

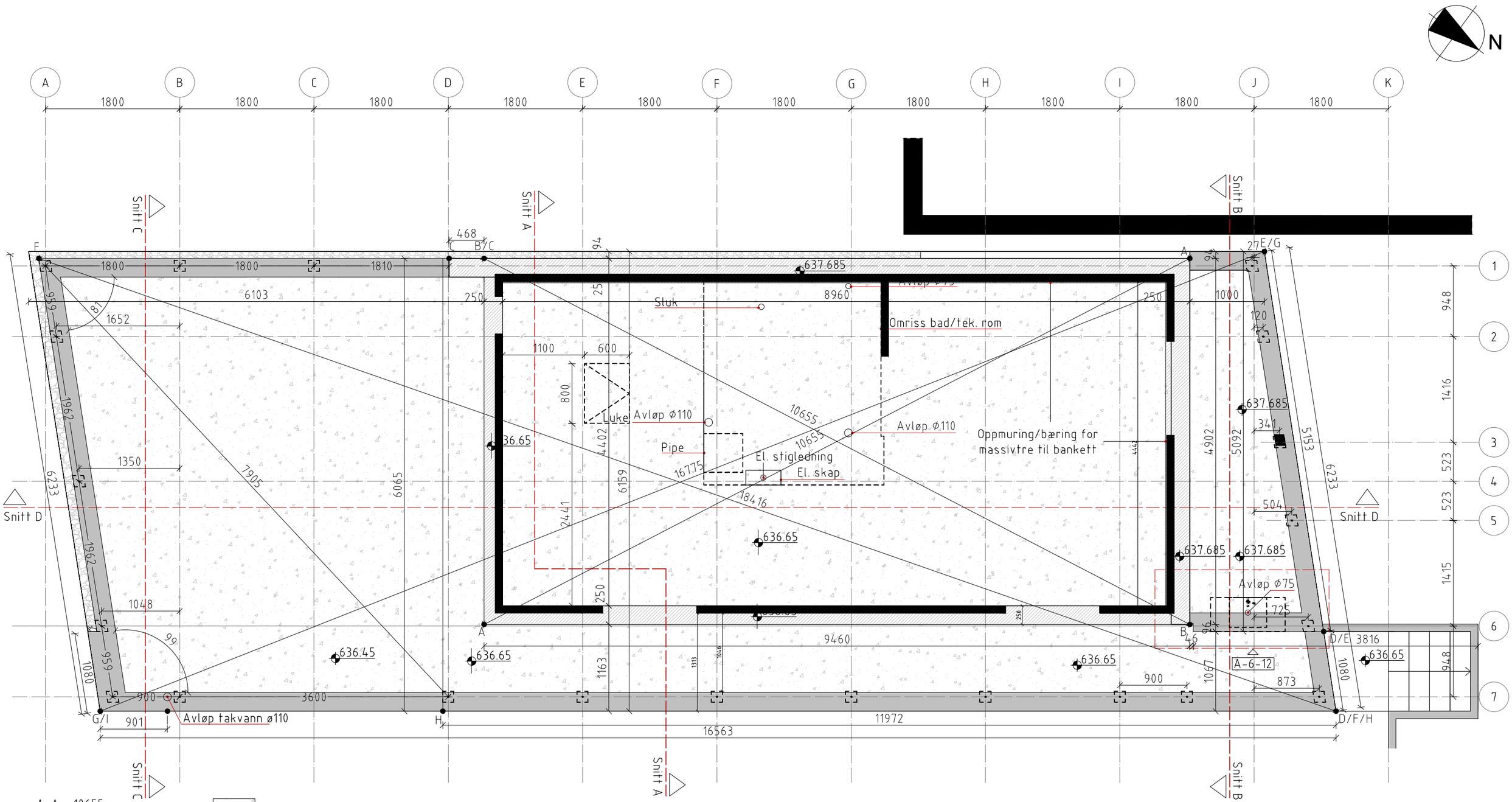
552 250 8960 250

9460

1800 1800 1800 1800 1800 1800 1800 1800 1800 1800

GNR.: 160	BNR.: 19	ADRESSE.: BERGMANNSGATA 25			PROSJEKTNR.: 15_04	PROSJEKT: NY BOLIG I PROVIANTGÅRDEN			FASE: DETALJPROSJEKT	
REVISJON:	TEKST:	DATO:	SIGN:	KONTROLL:	TEGN.NR.: A - 2 - 04	TEGNING: SNITT D-D				
A	JUSTERT PLASSERING, VINDUER	30.05.18	AH	AH	DATO: 30.04.18	MÅL: 1:50 (A3)	TEGN: SJ	KONTROLL: AH	ANSVARLIG: AH	REVISJON: D
B	Endret takoppbygging, takrenne	13.06.18	AH	AH						
C	Diverse, skyfelt, gelender, påbord m.m.	20.7.18	AH	AH						
D	Generell kontroll	29.01.19	AH	AH						
-	-	-	-	-						
-	-	-	-	-						

ASLAK HAANSHUUS ARKITEKTER AS
ORG.NR.: 913.509.137 MVA / OL-KANELSAVEIEN 2, 7374 RØROS / +47 970 21 815 / AH@AHAA.NO / WWW.AHAA.NO



GNR.:	BNR.:	ADRESSE.:	PROSJEKTNR.:	PROSJEKT:	FASE:
160	19	BERGMANNSGATA 25	15_04	NY BOLIG I PROVIANTGÅRDEN	DETALJPROSJEKT

REVISJON:	TEKST:	DATO:	SIGN:	KONTROLL:
A	JUSTERT AVLØP	30.05.18	AH	AH
B	SUPPLERT MÅLSETTING	19.08.18	AH	AH
C	Angitt mur innside Jackon, angitt størrelse/plassering luke	15.09.18	AH	AH
D	Generell kontroll	29.10.19	AH	AH
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-

TEGN.NR.:	TEGNING:
A - 1 - 02	FUNDAMENTPLAN

DATO:	MÅL:	TEGN:	KONTROLL:	ANSVARLIG:	REVISJON:
30.04.18	1:50 (A3)	SJ	AH	AH	D

ASLAK HAANSHUUS ARKITEKTER AS
ORG.NR.: 913.509.137 MVA / OL-KANELSAVEIEN 2, 7374 RØROS / +47 970 21 815 / AH@AHAA.NO / WWW.AHAA.NO

Rossen tjïelte
Røros kommune

Arkitekt Aslak Haanshuus AS
Skedsmogata 14

0655 OSLO

Røros, 09.12.2022

Referansenr.	*Løpenr.*	*Arkivkode*	*Saksbehandler*
16/2145-51	15335/22	GID 160/19	Trond Saure

Ferdigattest for bolig i Bergmannsgata 25 – gbnr. 160/218

Vi viser til din søknad om ferdigattest. Røros kommune gir ferdigattest for bolig med bygningsnummer 300653847, på gårdsnummer 160 og bruksnummer 218. Byggesøknaden for godkjent den 15.06.2017 som vedtak PS 46/17.
Saken er behandlet som vedtaksnummer: 346/22

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

Vennlig hilsen
Rossen tjïelte / Røros kommune

Kopi: Eli Høsøien
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

Grunnkart

Eiendom: 160/218
Adresse: Lorentz Lossius gata 30
Dato: 11.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

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



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

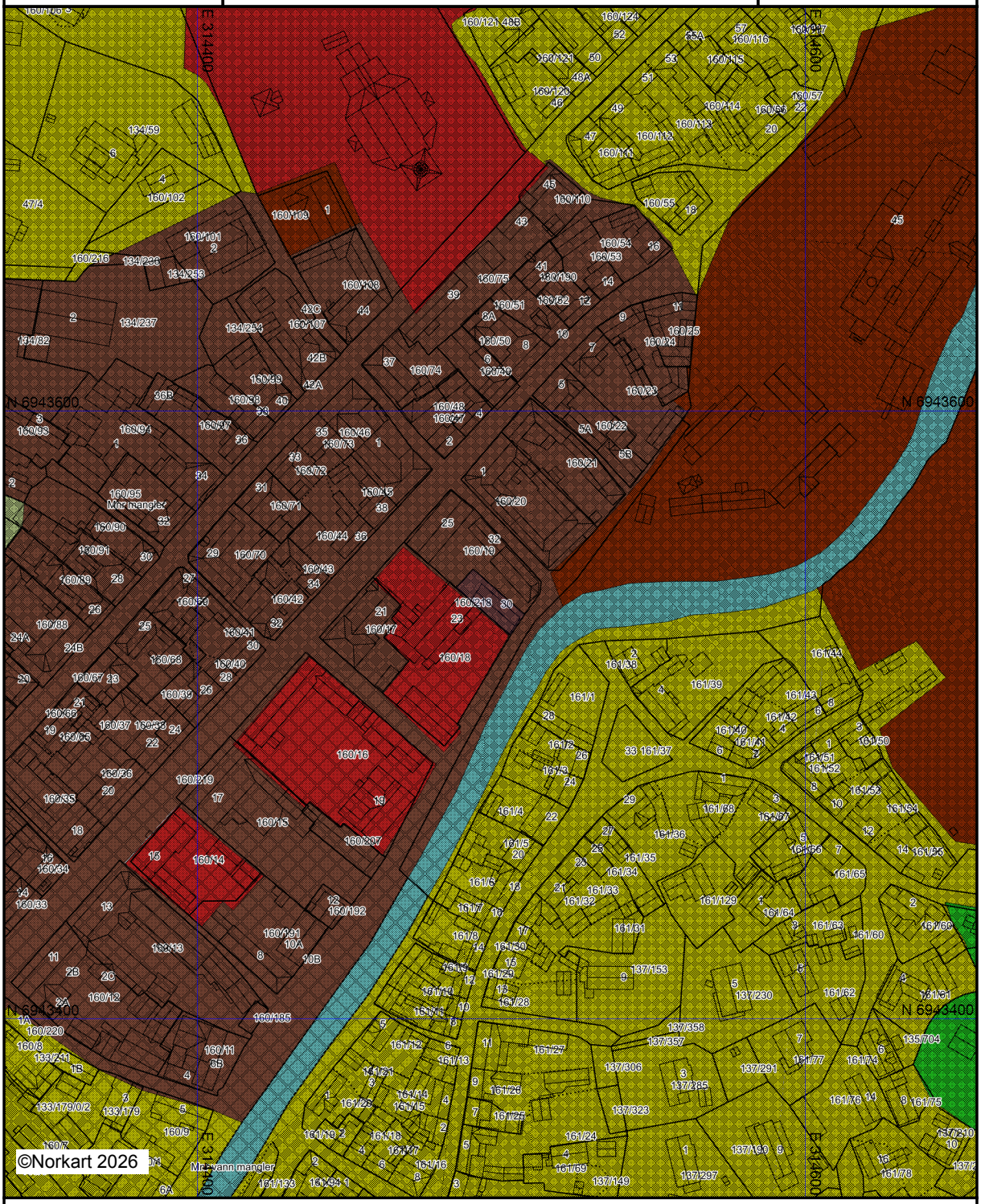
Røros kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 160/218
Adresse: Lorentz Lossius gata 30
Dato: 11.03.2026
Målestokk: 1:2000

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.

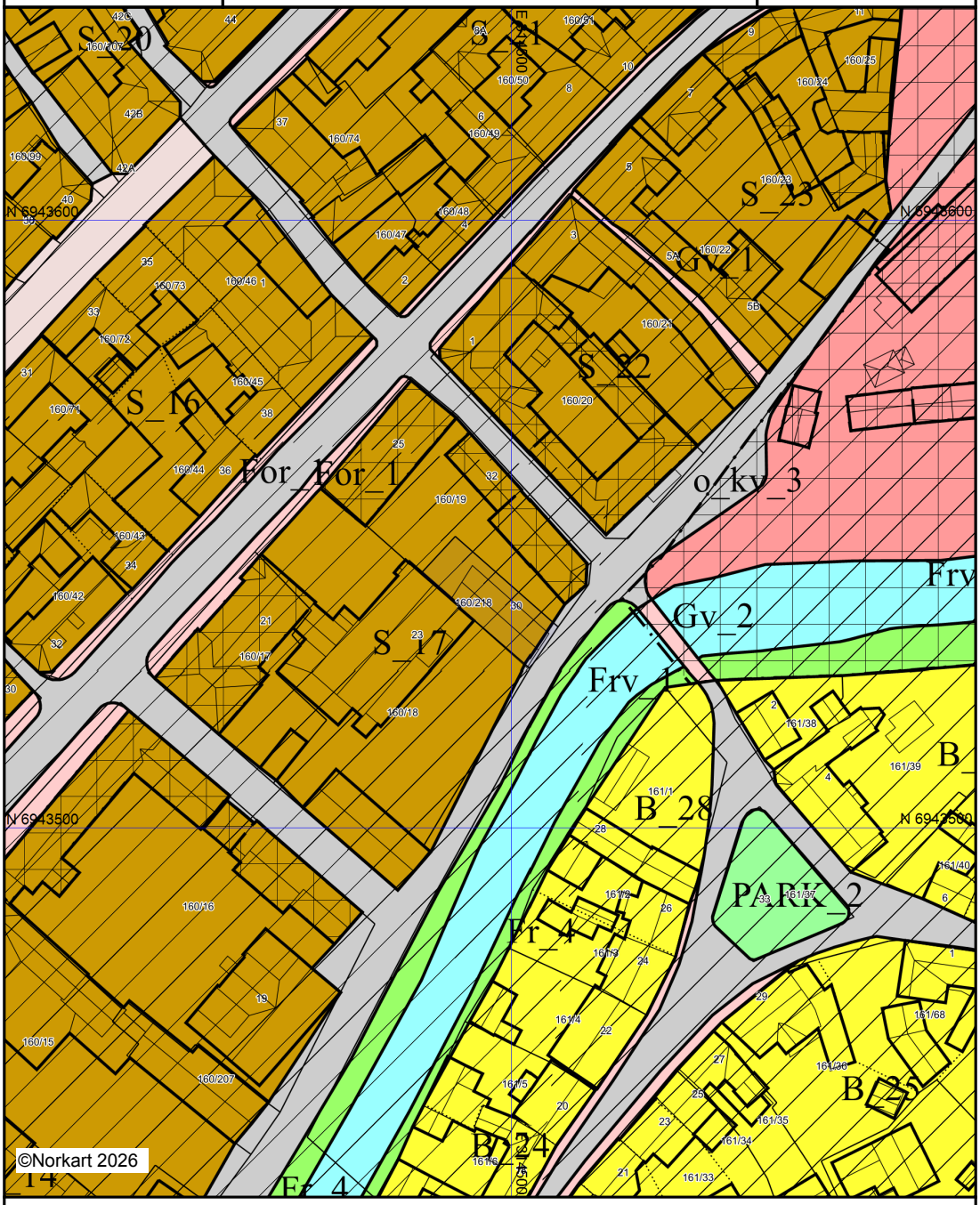
Røros kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 160/218
Adresse: Lorentz Lossius gata 30
Dato: 11.03.2026
Målestokk: 1:1000

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.

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt~~:
99073289
org.nr./fødselsnr.

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum

3507 HØNEFOSS

Erklæring om veirett

Eiendommen Lorentz Lossius gata 30 med Gnr. 160, Bnr. 218 i Røros kommune gis herved veirett over eiendom Bergmannsgata 25 med gnr. 160, bnr. 19 i Røros kommune.
Veiretten gjelder veibiten/delen av tomta fra Lorentz Lossius gata til eiendommen Lorentz Lossius gata 30 med Gnr. 160, Bnr. 218 i Røros kommune. Slik som vist på vedlagt kart.

Denne rettigheten tinglyses som en servitutt på eiendommen Bergmannsgata 25 med gnr. 160, bnr. 19 i Røros kommune.

Rettighetshaver, Lorentz Lossius gata 30 med Gnr. 160, Bnr. 218 i Røros kommune.

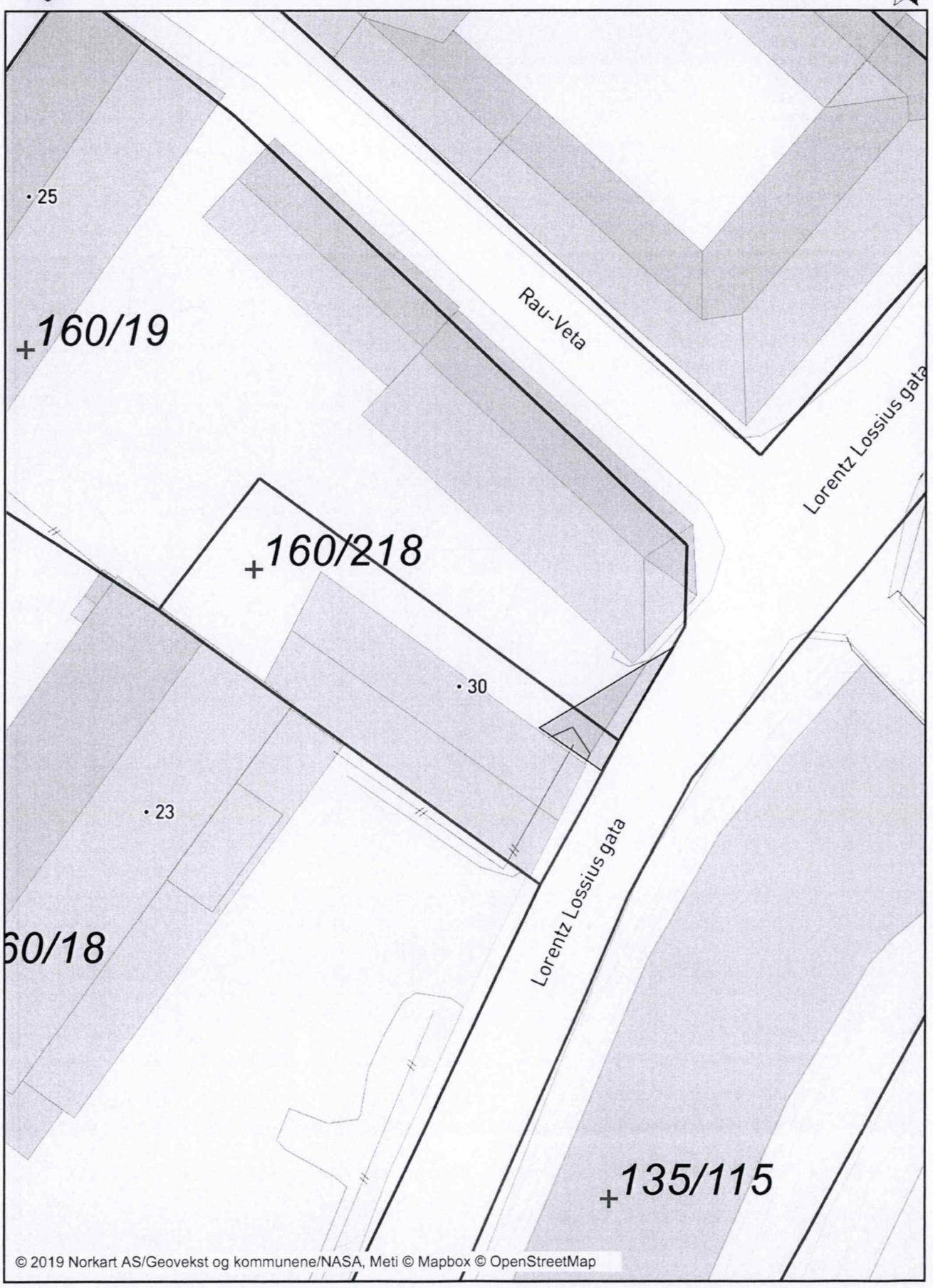
Sted/dato: Røros 17/11 2019

Sign:
Eli Høsøien
Fnr. 040449 - [redacted]

Doknr: 1473376 Tinglyst: 09.12.2019
STATENS KARTVERK

Markert felles adkomst

Dato: 05.12.2019 Målestokk: 1:250 Koordinatsystem: UTM 32N



STATENS KARTVERK
Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt:~~
99073289
org.nr./fødselsnr.

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum

3507 HØNEFOSS

Erklæring om forkjøpsrett - Gnr. 160 Bnr. 19 i Røros kommune

Den til enhver tid eier av Bergmannsgata 25 med gnr. 160, bnr. 19 i Røros kommune har forkjøpsrett på eiendommen Lorentz Lossius gata 30 med Gnr. 160, Bnr. 218 i Røros kommune.

Forkjøpsretten tinglyses som en heftelse på gnr. 160 bnr 218 og en rettighet på gnr. 160 bnr. 19 i Røros kommune.

Røros den, 17/11 2019

Eli Høsøien

Eli Høsøien
Fnr. 040449 -[redacted]

Doknr: 1473389 Tinglyst: 09.12.2019
STATENS KARTVERK

Lorentz Lossius gata 30

Nabolaget Røros sentrum/Kvitsandhagan - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Godt voksne**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Bergstaden Hotel Linje 540, 541, 602	5 min 0.4 km
Røros stasjon Linje R60	8 min 0.7 km
Røros lufthavn	5 min

Skoler

Røros skole (1-10 kl.) 503 elever, 30 klasser	14 min 1.2 km
Røros videregående skole 300 elever	14 min 1.2 km

Ladepunkt for el-bil

Bergstadens Hotel	5 min
Uno-X Røros	8 min

«Jeg trives kjempegodt etter bare 2 mnd her. Menneskene rundt oss er herlige og smiler alltid! Anbefales for alle glade og sosiale mennesker!»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

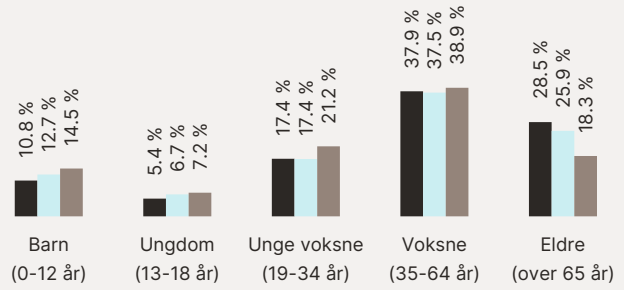
Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Røros sentrum/Kvitsandhag...	1 127	775
Røros	3 941	2 185
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ysterhagaen barnehage (1-5 år) 33 barn	10 min 0.8 km
Hengfonna Barnehage (1-5 år) 86 barn	13 min 1 km
Øya barnehage (1-5 år) 44 barn	13 min 1.2 km

Dagligvare

Coop Mega Røros	7 min
Kiwi Røros Søndagsåpent	7 min 0.6 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel
3. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

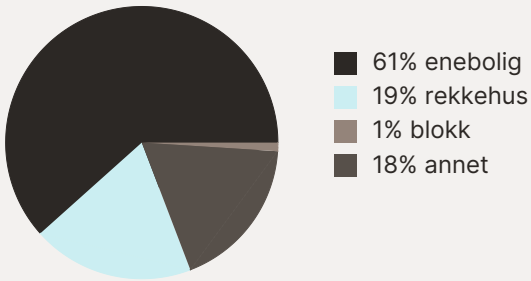
Støynivået
Lite støynivå 83/100

Trafikk
Lite trafikk 77/100

Sport

Røroppvekstsenter grunnskole Ballspill	9 min 0.8 km
Verket Røroppvekstsenter Aktivitetshall, turnhall	11 min 0.9 km
Røros Gym	7 min

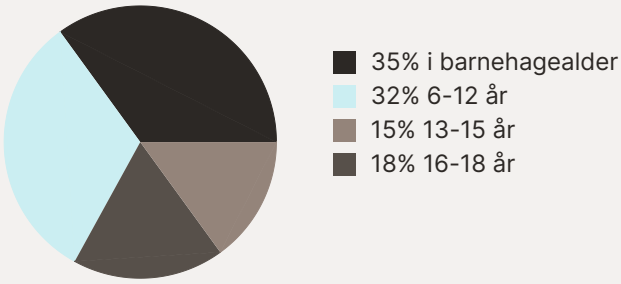
Boligmasse



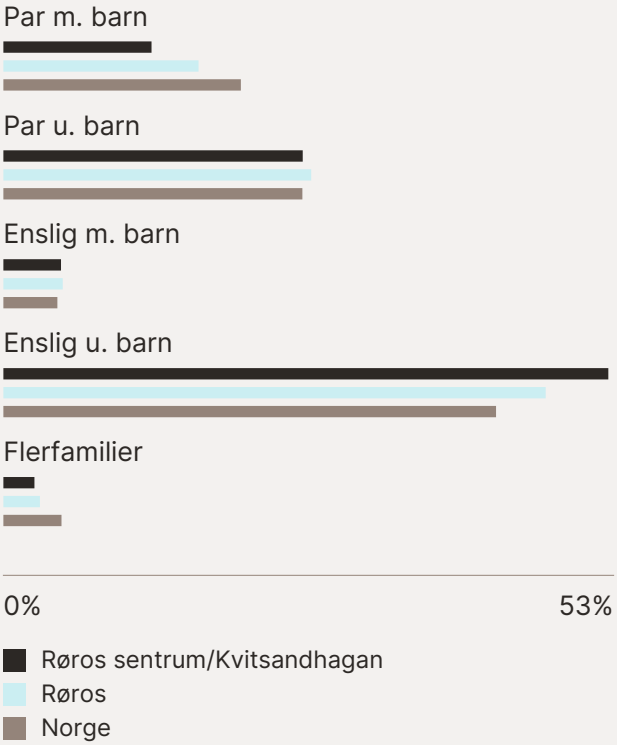
Varer/Tjenester

Domus Røros Kjøpesenter	6 min
Vitusapotek Røros	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

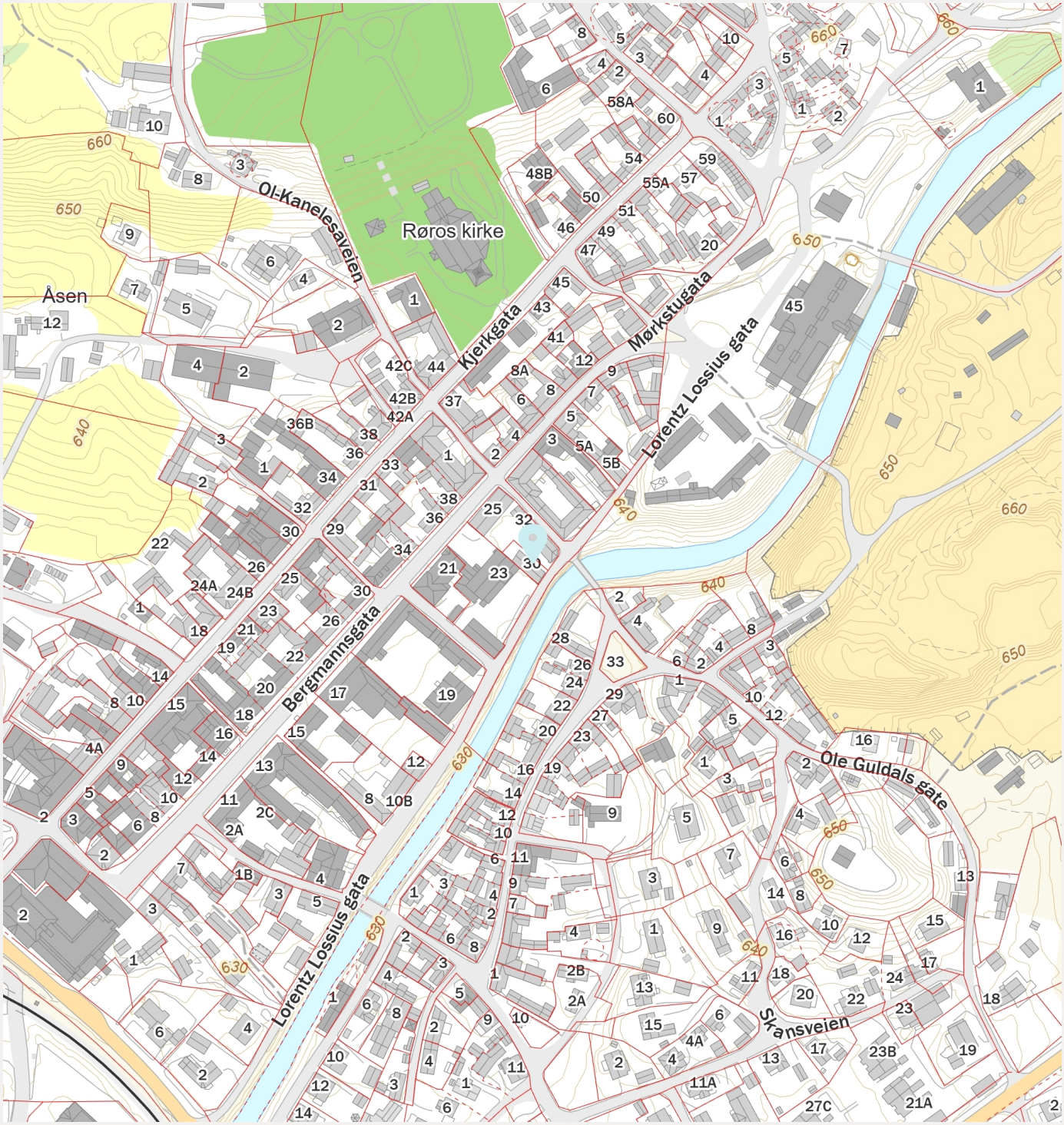


Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

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





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

Lorentz Lossius gata 30

Nabolaget Røros sentrum/Kvitsandhagan - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Godt voksne**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Bergstaden Hotel Linje 540, 541, 602	5 min 0.4 km
Røros stasjon Linje R60	8 min 0.7 km
Røros lufthavn	5 min

Skoler

Røros skole (1-10 kl.) 503 elever, 30 klasser	14 min 1.2 km
Røros videregående skole 300 elever	14 min 1.2 km

Ladepunkt for el-bil

Bergstadens Hotel	5 min
Uno-X Røros	8 min

«Jeg trives kjempegodt etter bare 2 mnd her. Menneskene rundt oss er herlige og smiler alltid! Anbefales for alle glade og sosiale mennesker!»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

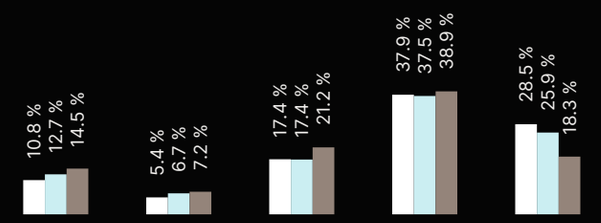
Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Røros sentrum/Kvitsandhag...	1 127	775
Røros	3 941	2 185
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ysterhagaen barnehage (1-5 år) 33 barn	10 min 0.8 km
Hengfonna Barnehage (1-5 år) 86 barn	13 min 1 km
Øya barnehage (1-5 år) 44 barn	13 min 1.2 km

Dagligvare

Coop Mega Røros	7 min
Kiwi Røros Søndagsåpent	7 min 0.6 km

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