

Jamtveien 44

1. Etasje



Jamtveien 44

Underetasje





Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Jamtveien 44

7374 RØROS

5025/134/0/206/0/0

Rapportdato

16.04.2026

TG 0		2
TG 1		8
TG 2		17
TG 3		5
TG IU		0

Befaring utført den 30.03.2026 av:



Stian Kristiansen
Kristiansen Takst AS - WitsøSvea
Takst

Sertifisert takstmann

Skarpsnoveien
6
7374 Røros

+4795891797
post@kristiansentakst.no



Medlem av
NITO



Om rapporten

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

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/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.



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.

JAMTVEIEN 44 - 5025/134/0/206/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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



Nivå av analysen

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

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

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



Forutsetninger

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



Formål

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

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

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



Struktur og referansenivå

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

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

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



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

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

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

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

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

JAMTVEIEN 44 - 502.5/134/0/206/0/0



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 befaringdato.



Om boligen

Adresse: Jamtveien 44 , 7374, RØROS

Matrikel: 5025/134/0/206/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1969

Tomt: 1 375.70 m²

Type tomt: Eiet

Hjemmelshaver(e): Gjettjønnen Eiendom AS

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Byggemetode: Enebolig med kjeller oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur. Stående kledning av trepanel, saltaksform tekket med pappshingel. Vinduer er gjennomgående trekarmsvinduer med 3-lags glass fra 2011. Vindu i skyvedørgarderobe på Soverom 3 av eldre dato. Ytterdører fra byggeår.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen er i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid. Det er noen elementer som ikke holder tekniske krav til utførelse, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forørig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys med snø på utvendige overflater som f.eks terrasse og på tak. Utvendig inspeksjon bar noe preg av værforholdene, og det anbefales ny kontroll/ undersøkelse når dette blir mulig. Sluk er ikke kontrollert på alle våtrom grunnet plassering under dusjkabinett, og kabinettet ikke kunne flyttes på. Taktekking og pipe er ikke kontrollert da det ikke var etablert tilstrekkelig og sikker adkomst adkomst.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Huset har flere tydelige oppgraderinger siden byggeår. Når de enkeltes elementer er utført er uvisst av selger og takstmann.

Øvrig informasjon om oppdraget



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

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

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

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

JAMTVEIEN 44 - 5025/134/0/206/0/0

Underetasje			
BRA-i 76 m ²	BRA-e 16 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 15 m ²
Beskrivelse av BRA-i Stue/Kjøkken, Bad, Vaskerom, 2 Soverom, Entré og Bod	Beskrivelse av BRA-e Garasje	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Platting
1.Etasje			
BRA-i 141 m ²	BRA-e 15 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 33 m ²
Beskrivelse av BRA-i Stue, Kjøkken, 3 Soverom, 2 Bad, 2 Ganger, Bod og Entré	Beskrivelse av BRA-e Frittstående garasje	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Terrasse og Inngangsparti
Sum areal			
BRA-i 217 m ²	BRA-e 31 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 48 m ²
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 248 m ²			

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



Oppsummert

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

Grunnmur / fundamenter: Grunnmuren bør holdes jevnlig under oppsyn for utvikling av sprekker.

Drenering: Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring. Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet. Manglende topplst på utvendig knotteplast ble avdekket. Ved snøsmelting og slagregn vil fukt finne veien bak platen.

Rom under terreng: På bakgrunn av alder på drenering og fuktsikring settes TG 2. Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med bruk av fuktindikator. Undersøkelsen viser ingen tegn til synlige skader. Murvegger mot terreng er utført med bruk av dampsperre/plast. Dette kan øke risikoen for magasinering av fukt med påfølgende skadeutvikling.

Yttervegger / fasader: Det registreres noe soltørking i form av sprekker på flere bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes. Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling. Fasadene bærer preg av manglende vedlikehold

Balkong 1. etasje: Etterslep på vedlikehold registreres. Tiltak må påregnes. Stedvis tilløp til råte avdekket.

Taktekking og beslag: Noe fuktmerker ble avdekket på vegg mellom hovedtak og tilbygg. Det er ikke søkt etter fukt i området da det ikke var hensiktsmessig å bevege på kaldloftet. Gradrenner er ikke kontrollert grunnet snø på taket. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.

Takrenner og nedløp: Det ble avdekket isspreng i noen av nedløpsrørene. Det vil si at falsene på nedløpene har delvis åpnet seg pga. isdannelse. Når falsene åpnes renner det vann ut og belaster fasaden. Det ble avdekket bulker og skader på noen av nedløpsrørene.

Bad 1. Etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen. TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet. SLuk ikke tilgjengelig for inspeksjon TG3 på dette.

Bad 2 1. etasje - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Ikke tilfredsstillende ventilasjon

Bad underetasje - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Varmtvannsbereder har oppnådd forventet levetid. Håndvask er sprukket.

Bad underetasje - Totalvurdering av fuktsøk: Det kan ikke utelukkes at det er svikt i tettesjikt, da det ble avdekket symptomer på dette i dusjsone.

Vaskerom underetasje - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner har oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Lufting av avløp er avsluttet under tak med en ventil.

Vaskerom underetasje - Totalvurdering av fuktsøk: Fukt i betonggulvet kan trolig komme fra kapillært opptrekk da det ikke var vanlig med noe fuktsikring på byggeår.

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

Kjøkken 1. etasje: Det registreres en del slitasje på innredningen. Det registreres forhøyede fuktverdier på gulv foran et kjøleskap

Kjøkken underetasje: Kjøkkeninnredningen er av nyere dato, men den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Stengeventil i kjeller lekker litt ved stenging/åpning.

Bad 2 1. etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Sluket var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen. Våtrommets tettesjikt har passert forventet normal brukstid og fremstår flere steder utett. TG-3 er satt da våtrommet ikke tilfredstiller krav til tetthet.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Bad underetasje - Totalvurdering av overflater: Det ble avdekket sprekker i flis og flisfuger på befaringsdagen. Det registreres løse fliser på gulv/vegger. Strakstiltak er påregnelig.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Bad underetasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Vaskerom underetasje - Totalvurdering av overflater: Ingen av overflatene på våtrommet holder tekniske krav til tetthet.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Vaskerom underetasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

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

Nei

Kommentar:

Ingen dokumentasjon ble fremlagt. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen. Det forutsettes at det som er renovert er etter gjeldene regelverk ved vurdering av hver enkelt bygningsdel.

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?

16.04.2026

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen.

Det er utført bygningsmessige endringer av boligen ut over opprinnelige byggetegninger. Noen av disse endringene er søknadspliktige og noe er ikke søknadspliktige.

Sokkel er omgjort til utleiedel hvor inngangsparti, matbod og en bod er omgjort fra tilleggsdel til hoveddel. Dette er søknadspliktig. VF, Gang, trapperom og et soverom er areal som er definert som hoveddel men har endret bruk til stue og kjøkken. Disse endringene er ikke søknadspliktig.

I hovedetasjen på opprinnelig bolig er det utført endringer av areal definert som hoveddel som ikke er søknadspliktig.

Omgjøringer som er utført må settes i sammenheng med 2 tilbygg.

Det er satt opp et tilbygg mot Nordøst i dokumenter mottatt fra kommunen ligger det kun ved fasadetegninger på dette. Det er også satt opp et tilbygg mot nordvest, i de kommunale dokumenter finnes det ingen tegninger på dette. Begge disse tilbyggene er søknadspliktige. Ut fra de mottatte dokumenter fra kommunen er tilbygg mot nordøst omsøkt og det er fremlagt ferdigattest på dette. Det finnes ikke noe dokumentasjon på tilbygg mot nordvest.

Det foreligger ingen oppdaterte byggetegninger i dokumenter hentet fra kommunen som viser hvordan boligen er planlagt i forbindelse med ombygging. Dette gjør det umulig for takstmann å si noe om lovligheten på bruken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det er fremlagt ferdigattest datert: 02.12.1969 på Hovedboligen og 23.04.2013 På tilbygg.

Det mangler dokumentasjon på tilbygg mot nordvest.

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

Nei

Kommentar:

Ingen merknader

Her vurderes fundament, søyler og piler 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 grunnmur

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Ja

Kommentar:

Det observeres ikke sprekk i puss utenpå grunnmuren. Innvendig inspeksjon av grunnmuren ble gjort inne på bad, Vaskerom og i garasje. Det fremkommer riss i flere fliser på badet trolig sprekkdannelse bak fliser. I garasje er det både horisontale, vertikale og diagonale sprekker i grunnmuren.

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:

Grunnmuren bør holdes jevnlig under oppsyn for utvikling av sprekker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales jevnlig kontroll av grunnmur. Samt at pusse igjen sprekkdannelse for å hindre vanninntrenging.

Levetid:

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

Bilde:



Sprekk i grunnmur i garasje



Sprekk i grunnmur i garasje



Sprekk i flis på bad i underetasje.

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?

Ja

Kommentar:

Det er satt opp 1 tilbygg i 2011. Det antas at det er utført dreneringsarbeid i forbindelse med dette som berører eksisterende drenering.

Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?

Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplst?

Ja

Kommentar:

Det er delvis synlig grunnmursplast med topplst på deler av mur. Det registreres også grunnmursplast uten topplst.

Er det terrengfall fra grunnmur?

Ja

Kommentar:

Det registreres terrengfall bort fra boligen. Grunnet en del snø i terrenget er det vanskelig og si konkret på boligen nordre side.

Er takvann ledet bort fra bygning?

Ja

Kommentar:

Takvann er ledet bort via rør ned i bakken.

Totalvurdering av drenering**Kommentar:**

Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring.

Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet.

Manglende topplst på utvendig knotteplast ble avdekket. Ved snøsmelting og slagregn vil fukt finne veien bak plasten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1-5 år.

⚠ Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20-60 år.

Bilde



Grunnmursplast uten topplist



Grunnmursplast med topplist



Taknedløp ført ned i rør i bakken.

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerlektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Er det påforede yttervegger?

Ja

Kommentar:

Vegg i stue som ligger under terreng er påforet og kledd med smartpanel.

Er det oppforede gulv?

Ja

Kommentar:

Grunnet nivåforskjell mellom gulv i gang og resten av underetasjen er det grunn til å tro at gulvene i underetasjen er oppfóret.

Er det etablert fuktsikring?

Ja

Er det synlige tegn til fukt?

Nei

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

Ja

Kommentar:

Det er utført hulltaking i vegg bak kjøleskap. Det registreres ingen forhøyede verdier. Det bemerkes at bruk av plast som dampesperre er en rissikokonstruksjon.

Er rommet ventilert?

Ja

Kommentar:

Rommet er ventilert med vegg ventiler og ventiler i vinduer.

Totalvurdering av rom under terreng**Kommentar:**

På bakgrunn av alder på drenering og fuktsikring settes TG 2.

Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med bruk av fuktindikator. Undersøkelsen viser ingen tegn til synlige skader. Murvegger mot terreng er utført med bruk av dampesperre/plast. Dette kan øke risikoen for magasinerings av fukt med påfølgende skadeutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Bilde



Fuktmåling i påforet vegg mot terreng. Måling utført bak kjøleskap.

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:

Ikke kjent for undertegnede at det er utført noe arbeid etter byggeår.

Fasade

Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Ja

Kommentar:

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

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Nei

Musetetting?

Ja

Lufting av kledning?

Nei

Totalvurdering av yttervegger**Kommentar:**

Det registreres noe soltørking i form av sprekker på flere bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes.

Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling.

Fasadene bærer preg av manglende vedlikehold

Levetid:

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

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

Bilde



MÅnglende vedlikehold av utvendig kledning

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 uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er registrert datostemplinger fra: 2011 på alle vinduer.

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⚠ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

⚠ Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

Her vurderes 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 gjennomgående fra 2011.
Stort vindu i stue fra byggeår

Generell beskrivelse av dører

Ytterdøren og balkongdør av nyere årgang. Det finnes ingen datostempling på disse.
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er registrert datostempler fra: 2011 på vinduer

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⚠ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

⚠ Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

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

Type:

Etablert balkong

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Ja

Kommentar:

Rekkverk målt til 1 meter

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Ja

Er det krav til fall/avrenning?

Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Etterslep på vedlikehold registreres. Tiltak må påregnes.
Stedvis tilløp til råte avdekket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

⚠ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

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

Type:

Etablert Platting

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Det ble ikke registrert vesentlige forhold med behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

⚠ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

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

Takkonstruksjon:

Saltak

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå, Kaldloft

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

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon**Kommentar:**

Taket er oppført med w-takstoler med taktro. Ingen skader eller avvik avdekket. Lufting vurderes å være ivaretatt med luftespalter i raftekasse.

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

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er utført utbedringer i forbindelse med taktekking etter lekkasje. Arbeidet ble utført 2021

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Taktekking:

Takshingel

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

Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Ja



Kommentar:

Det registreres noe mangelfullt vedlikehold på vindskier og dekkbord. Ved stikkkontroll på vindskier observeres det noe råte i nedkant hvor vannet ofte blir hengende.

Totalvurdering av taktekking og beslag**Kommentar:**

Noe fuktmerker ble avdekket på vegg mellom hovedtak og tilbygg. Det er ikke søkt etter fukt i området da det ikke var hensiktsmessig å bevege på kaldloftet. Gradrenner er ikke kontrollert grunnet snø på taket.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.

Levetid: Normal levetid på mekanisk festet takpapp er mellom 15-35 år. Normal tid for reparasjon av mekanisk festet takpapp er mellom 5-15 år.

Bilde



Her vurderes om det er synlig rustdannelse, 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:**

Det ble avdekket isspreng i noen av nedløpsrørene. Det vil si at falsene på nedløpene har delvis åpnet seg pga. isdannelse. Når falsene åpnes renner det vann ut og belaster fasaden. Det ble avdekket bulker og skader på noen av nedløpsrørene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales bytte av de delene som er utette/ødelagte.

Levetid:

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

Bilde

Skadet nedløp.



Isspreng i nedløpsrør.

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv. Våtromspanel på vegg, malt panel i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Kommentar:

Takstmann 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:

Det ble bemerket noen mindre hakk/skader i flis uten vesentlig karakter.

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate foran dusjkabinett. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm.

Totalvurdering av overflater**TG 1** **Kommentar:**

Badet ble etablert 2011 og fremstår fra byggeår. Alderen er en del av grunnlaget for tilstandsgradene sammen med funksjonalitet på befaringsdagen.

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Bilde

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Nei

Kommentar:

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

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Ikke kontrollert da sluk ikke er tilgjengelig for kontroll.
Det bemerkes at det ikke fremkommer tydelig bruk av rørmansjett eller membran rundt røroppstikk i gulv under vask.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

Kommentar:

TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.
TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet.
SLuk ikke tilgjengelig for inspeksjon TG3 på dette.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Det bemerkes at det ikke er brukt tettehylser på rør-i-rør i servantskap TG 2 på dette.

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:

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

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

⚠ Antatt normal levetid for kobberør 25-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

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

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

Ja

Kommentar:

Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk



Kommentar:

Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.

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 befaringdagen.

Bilde



Fuktmåling bak tettesjikt.



Det registreres ikke noe rørmansjett på rørgjennomføringer i gulv.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malte takplater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Kommentar:

Undertegnede er ikke gjort kjent med at det er utført noen arbeider etter byggeår.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Det ble bemerket noen mindre hakk/skader i flis uten vesentlig karakter.

Det er bemerket noen skruehull som ikke er tettet på vegg. Dette anbefales tettet med godkjent fugemasse for våtrom.

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

Bilde**Er det fall til sluk?**

Nei

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate forkant dusjkabinett. Det registreres tilnærmet flatt fall.

Totalvurdering av overflater**TG 1** **Kommentar:**

Badet ble fremstår fra byggeår. Alderen er en del av grunnlaget for tilstandsgradene sammen med funksjonalitet på befaringsdagen.

Levetid:

! Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

! Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Nei

Kommentar:

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

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Ikke kontrollert da dusjkabinett ikke lar seg flytte nok til å kontrollere dette.

Bilde**Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**

TG 3

Kommentar:

Sluket var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen. Våtrommets tettesjikt har passert forventet normal brukstid og fremstår flere steder utett. TG-3 er satt da våtrommet ikke tilfredstiller krav til tetthet.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Levetid:

- ⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- ⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk. Det bemerkes noe dårlig avrenning i servant og dusjsone
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er kun naturlig avtrekk på badet.
Det er ingen tegn til tilluft til våtrommet.

Sanitærutstyr:

Dusjkabinett, Gulvmontert toalett, Innredning med servant

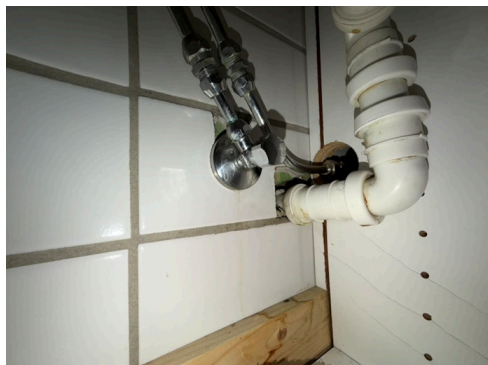
Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2 

Kommentar:

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

Bilde



Ingen tegn på membran eller rørmannsjett på rørgjennomføringer

Levetid:

- ❗ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- ❗ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- ❗ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- ❗ Antatt normal levetid for kobberør 25-50 år.
- ❗ Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- ❗ Antatt levetid for utskifting av 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 innsisert?

Ja

Kommentar:

Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.

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

Bilde

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å flytte dusjkabinett for å komme til å kontrollere membran i sluk.

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv, flisbrystning 1,6 m fra gulv og opp på vegg. Malt pusset betong og malte veggplater på vegg, malte takplater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Kommentar:

Undertegnede er ikke gjort kjent med at det er utført noen arbeider etter byggeår.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

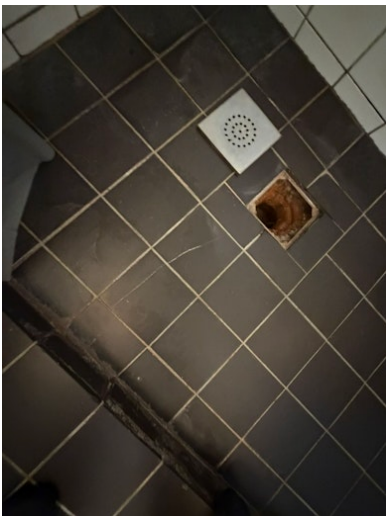
Da det er bemerket begynnelse på svertesopp i silikonfug i dusjsone, kan dette skyldes manglende ventilasjon (avtrekk/tilluft). Det kan også være av at silikonens ytterste belegg er vasket bort og lager grunnlag for vekstvilkår av svertesopp. Det er anbefalt at silikonene fjernes og ny etableres, og kontroll over luftsirkulasjonen. Det nevnes at svertesopp ikke er en farlig vekst og at den er helt vanlig i norske hjem.

Det ble bemerket noen skader i flis overflater flere fliser i dusjsone.

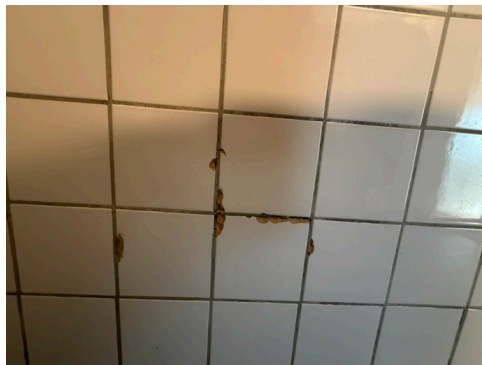
Det registreres flere fliser som er sprukket på vegg og på gulv.

Det registreres noe oppsprukket/manglende fugemasse mellom enkelte fliser.

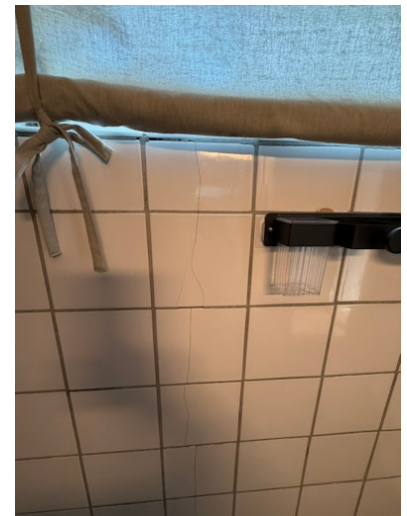
Det er stedvis funnet bom/hulrom under flis. Det kan ikke verifiseres av takstmannen årsaken til dette og evt omfang. Ofte sitter flisen godt nok fast selv om det er oppstått bom under.

Bilde

Sprekk i gulvflis i dusjsone



Skader på flis i dusjsone



Sprekk i veggflis

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er nedsenket dusjsone som ligger ca 7,5 cm lavere en hovedgulvet. På nedsenket gulv registreres det fall til sluk. Hovedgulvet er tilnærmet flatt.

Kommentar:

Det ble avdekket sprekker i flis og flisfuger på befaringsdagen.
Det registreres løse fliser på gulv/vegger.
Strakstiltak er påregnelig.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Bilde**Levetid:**

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert et eldre soilsluk i dusjsonen. På befaringsdagen var sluken tørr.

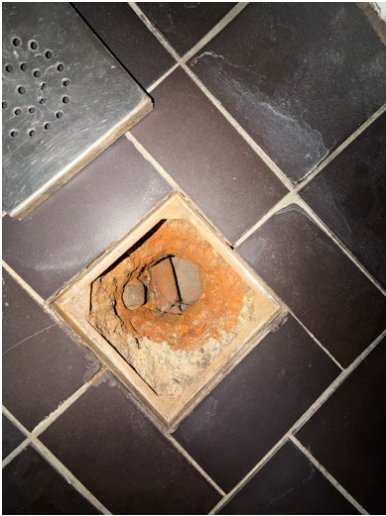
Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Det er ingen tegn til slukmansjett eller membran i sluket.

Bilde



Eldre soilsluk

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3 

Kommentar:

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Levetid:

- ⚠ Antatt normal levetid for soilsluk 30-50 år.
- ⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Innredningen fremstår som slitt og med behov for oppgradering.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.

Det er naturlig av trekk på badet.

Det er ingen tegn til tilluft til våtrommet.

Sanitærutstyr:

Åpen dusjsone med dusjgarnityr på vegg, Gulvmontert toalett, Innredning med servant

Kommentar:

Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.
Varmtvannsbereder har oppnådd forventet levetid.
Håndvask er sprukket.

Bilde

Håndvask på badet er sprukket.

Levetid:

- ⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- ⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for kobberør 25-50 år.
- ⚠ Antatt normal levetid for galvanisert rør 20-40 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:

Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er av betong/mur der hvor vanninstallasjoner er etablert.

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. Visuelt kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk**Kommentar:**

Det kan ikke utelukkes at det er svikt i tettesjikt, da det ble avdekket symptomer på dette i dusjsone.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å totalrenovere våtrommet for at det skal tåle dagen krav til bruk av våtrom.

Beskrivelse av våtrommets overflater

Malt betong på gulv, Ubehandlet betong på vegg, malte takplater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Kommentar:

Våtrommet er fra byggeår.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Ingen overflater holder tekniske krav.

Bilde

Vaskerom

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

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

Totalvurdering av overflater

TG 3

Kommentar:

Ingen av overflatene på våtrommet holder tekniske krav til tetthet.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Levetid:

! Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er plassert en soilsluk midt på gulvet.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Det er ikke etablert noe membran på våtrommet.

Bilde

Eldre soilsluk.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3

Kommentar:

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Levetid:

! Antatt normal levetid for soilsluk 30-50 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er kun naturlig avtrekk på badet. Naturlig avtrekk via ventil i vegg, ventilen mangler lokk. Det er ingen tegn til tilluft til våtrommet.

Sanitærutstyr:

Annet

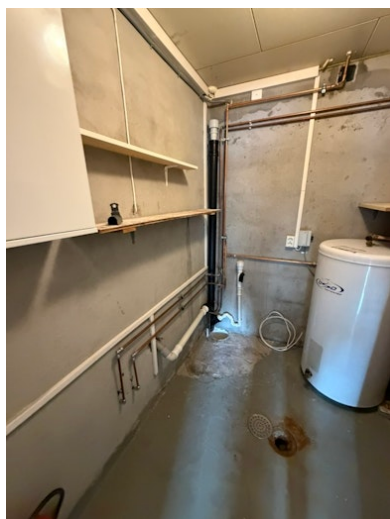
Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2 

Kommentar:

Vannførende installasjoner har oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales. Lufting av avløp er avsluttet under tak med en ventil.

Bilde



Bilder viser nytt og gammelt røropplegg. Lufting er avsluttet med ventil under tak.

Levetid:

- ❗ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- ❗ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- ❗ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- ❗ Antatt normal levetid for kobberør 25-50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygnings sakkyndige 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:

Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er av betong/mur der hvor vanninstallasjoner er etablert.

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 2 

Kommentar:

Fukt i betonggulvet kan trolig komme fra kapilært opptrekk da det ikke var vanlig med noe fuktsikring på byggeår.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Våtrommet anbefales totalrenovert for å tåle dagen bruk.

18

Piper / ildsteder

TG 2 

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

Type pipe:

Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?

Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:

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

Levetid:

 Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

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

Type:

Betong, Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

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?

Ja

Kommentar:

Ved søk etter fukt på de nevnte punkter registreres det forhøyede fuktverdier foran et av kjøleskapene. Det ble registrert 44,8% fuktighet i gulvet, noe som betyr at gulvet er mettet med vann.

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med profilerte fronter og heltre benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Ingen

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er kun etablert komfyrvakt over stekesonen. Det anbefales etablert lekkasjevakt under skrog med vanninnstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Det registreres en del slitasje på innredningen.
Det registreres forhøyede fuktverdier på gulv foran et kjøleskap

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

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 ved fuktsøk på nevnte punkter ikke registrert noen forhøyede verdier. Kjøkken montert 2012.

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Avtrekk fungerer, men det gjøres oppmerksom på at det ikke er noe utløp på dette samt at styringspanel er løst.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integreerte hvitevarer:

Ingen

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er kun etablert komfyrvakt over stekesonen. Det anbefales etablert lekkasjevakt under skrog med vanninnstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

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

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

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

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er utført noen mindre renoveringer av enkelte rørstrekk, samt at det er lagt opp til utekran.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Kommentar:

Testet mellom kjøkken og bad i underetasje.

Testet mellom kjøkken og begge bad i 1. etasje.

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Vedovn

Varmepumpe

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

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

Berederen underetasje er datert (2001) og rommer (200) liter.

Varmtvannsbereder i 1. etasje er kontrollert uten noe avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.

Bereder i 1. etasje datert(2010) og rommer (200) liter.

Totalvurdering av VVS**Kommentar:**

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Stengeventil i kjeller lekker litt ved stenging/åpning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

! Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

! Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

23 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring underetasje

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. Sjekk at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring, Jordfeilautomat, Overspenningsvern

Hvor er sikringskapet lokalisert?

Sikringskapet er etablert i bod/ vaskerom

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Renovering av sokkelleilighet med ny innstallasjon utenom bad og garasje.

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Det ligger samsvarserklæring og dokumentasjon av elektrisk anlegg inne 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?

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygnings sakkyndige 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 sikringskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring, Jordfeilautomat, Overspenningsvern

Hvor er sikringskapet lokalisert?

Sikringskapet er etablert i bod/ teknisk rom.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er funnet dokumenter hvor det beskrives at utbygg er oppført i 2011.

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Det ligger samsvarserklæring inne i skapet. Denne gjelder nyinnstallasjon på tilbygg i 2011. Det fremkommer også at det er utført noe arbeid på eksisterende bolig i tidsrommet, men det foreligger ingen samsvarserklæring på dette.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Ja

Kommentar:

Det er funnet noen tegn til at det elektriske anlegget kan være utført på en ufagmessig måte. Dette anbefales på generelt grunnlag undersøkt av elektriker.

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?

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Da det ble bemerket tegn til ufagmessig utførelse på deler av anlegget anbefales det en elsjekk.

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.

25

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 gang på underetasje

Det registreres ingen brannslukker i 1. etasje

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

Er det etablert røykvarslere?

Det er monter 1 røykvarsler utenfor soverom.

Det er montert røykvarsler i stue og gang utenfor soverom i 1. etasje.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 16.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nylander & Partners AS avd. Røros	Oppdragsnr.	13260016
Adresse	Jamtveien 44		
Postnr.	7374	Sted	RØROS
Selgers navn	Martin Graadal		
Selgers navn	Gjettjøna Eiendom AS		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

Nei Ja

Salg ved fullmakt?

Nei Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Når kjøpte du boligen?

09.21

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

3397920839

Våtrom

Initialer selger:
M G

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

Nei Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse:

Tett avløp i hovedetasje i 2021

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

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

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse:

Kun offentlig

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?

Initialer selger:
M G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

Utbedret takteking like etter at vi kjøpte det.

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

- Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura

Piper og ildsteder

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

- Nei Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

- Nei Ja

Beskrivelse:

Noe sprekker i mur ved garasje sokkel. Disse er uendret siden 2021

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

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

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

Initialer selger:
M G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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-installerør, eller det lokale el-tilsynet?

Nei Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

Nei Ja

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

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

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

Nei Ja

Oljetank

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

Nei Ja

Beskriv:

Ikke nedgravd oljetank

Initialer selger:
M G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse:

Sokkel er utleiedel

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

Nei Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse:

Det forekom mus inne vinter 25/26 , ble fanget i feller.

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

Beskrivelse:

Initialer selger:
M G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Frittstående garasje er i dårlig forfatning. Sunde glass i dør og porten er delvis ødelagt.

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

- Nei Ja

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

- Nei Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

- Nei Ja

Beskrivelse:

Det er planlagt utbygging på nedsiden av veien foran huset. "Amneushagan"

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, tømmerarbeid 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

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet 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 nedstigende 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 næringsseidendom
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).

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseidendom, 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 i hht. vilkårene.

Dato

16.04.2026

Signert av

Martin Graadal



Adresse

Jamtveien 44, 7374 RØROS

Dato for energimerking

07.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-278292

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

184143240

Gårdsnummer

134

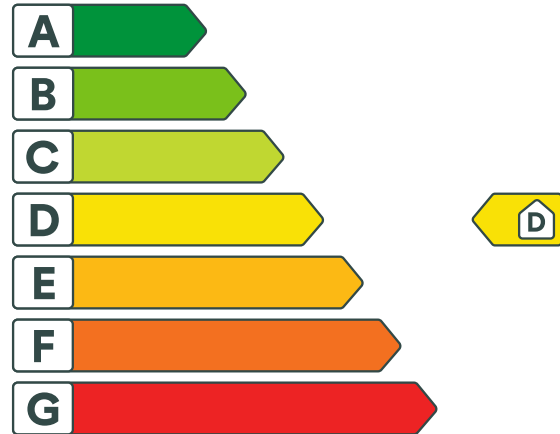
Bruksnummer

206

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1969

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

248,0 m²

Oppvarmet bruksareal

217,0 m²

Oppvarmet etasje

2

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

223,06 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

326,13 kWh/m²

Totalt levert pr. år

70 770 kWh



Jamtveien 44, 7374 RØROS



Detaljering

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



Jamtveien 44, 7374 RØROS



Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak utendørs

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 7: 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.

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer 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 13: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 14: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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

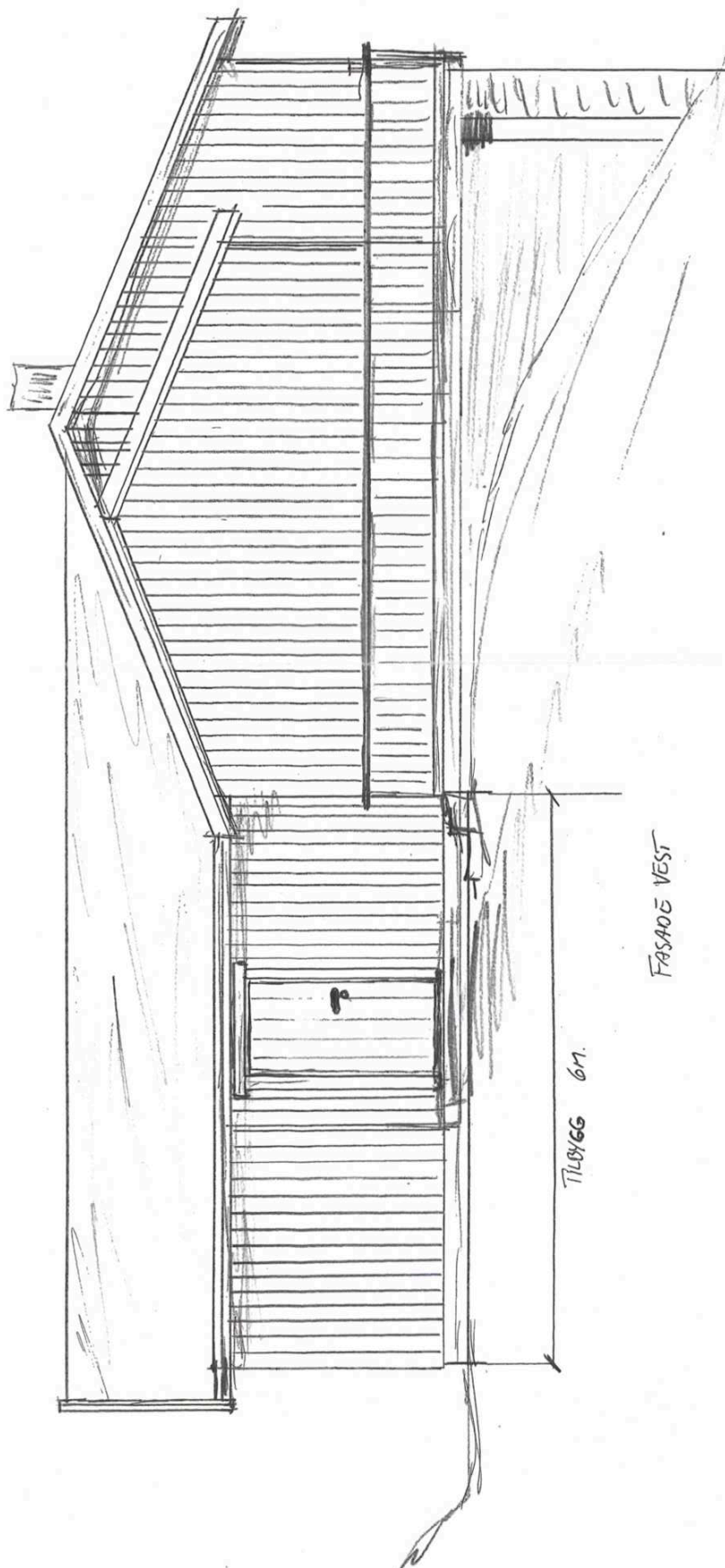


Spørsmål om energiattesten

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

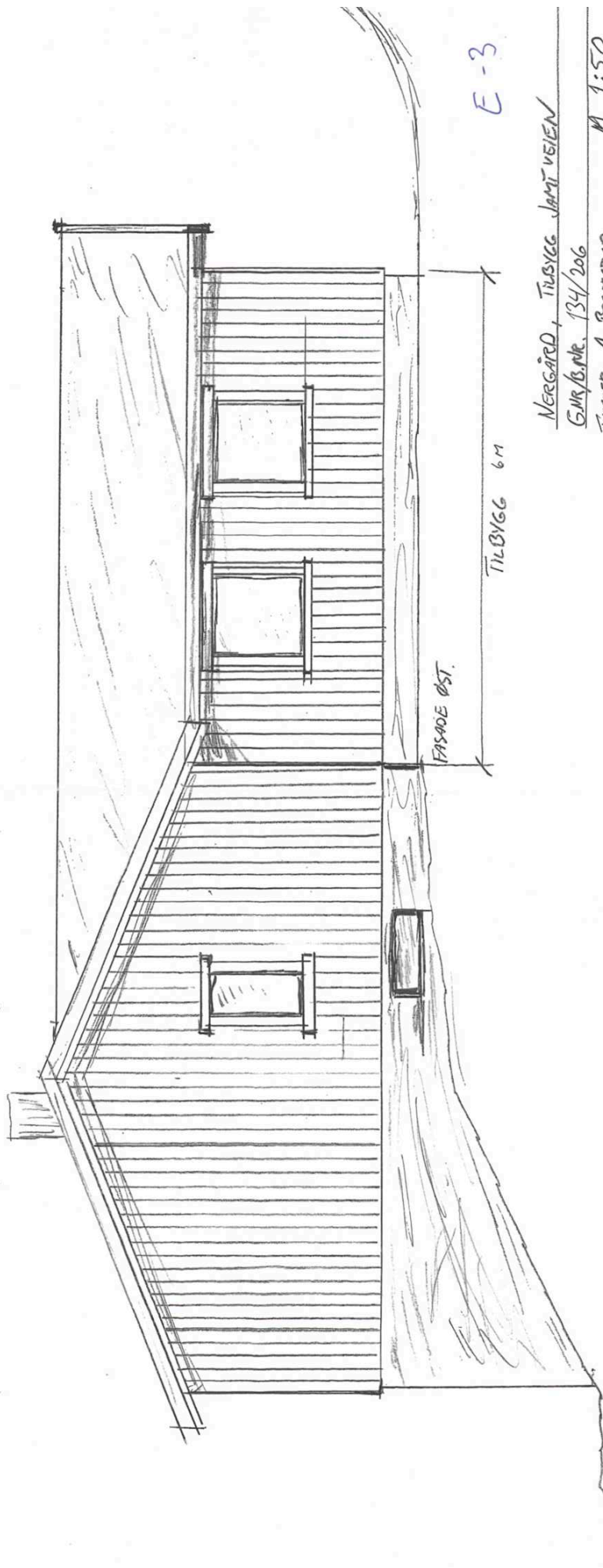
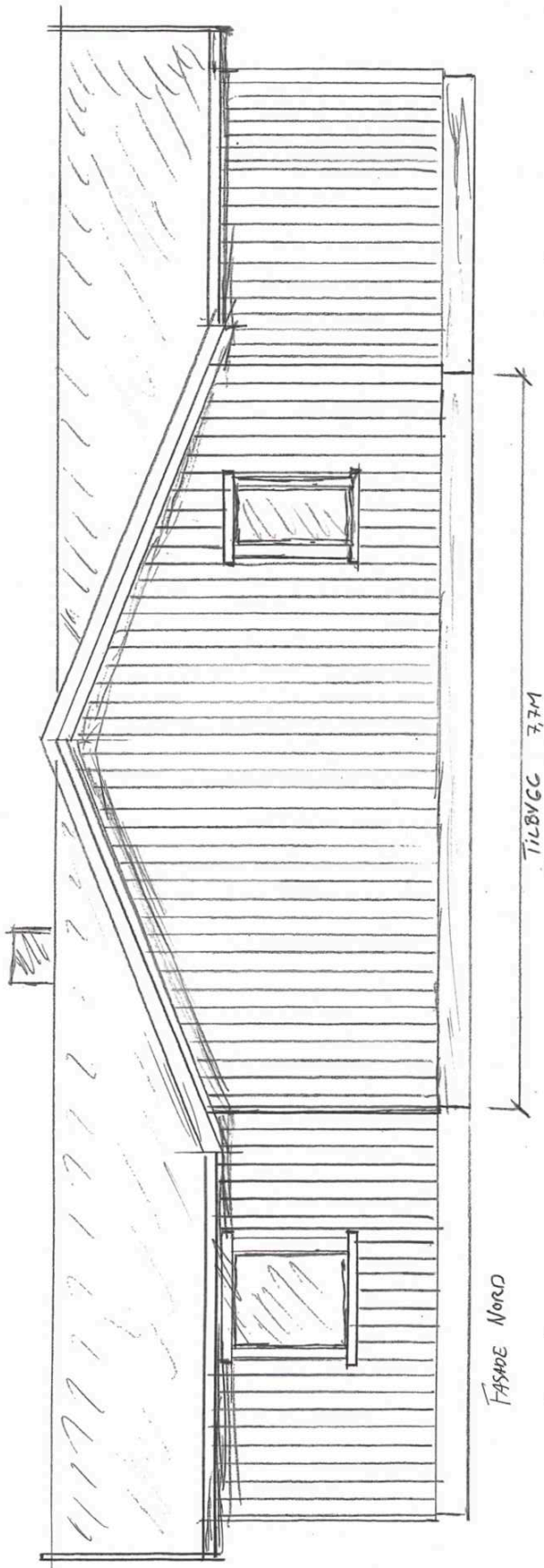
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



E-2

MERGARD, TILBYGG JAMTVEIEN
G.M.P./B.M.S. 194/206
TØNDRER A. BREMSTAD M 1:50



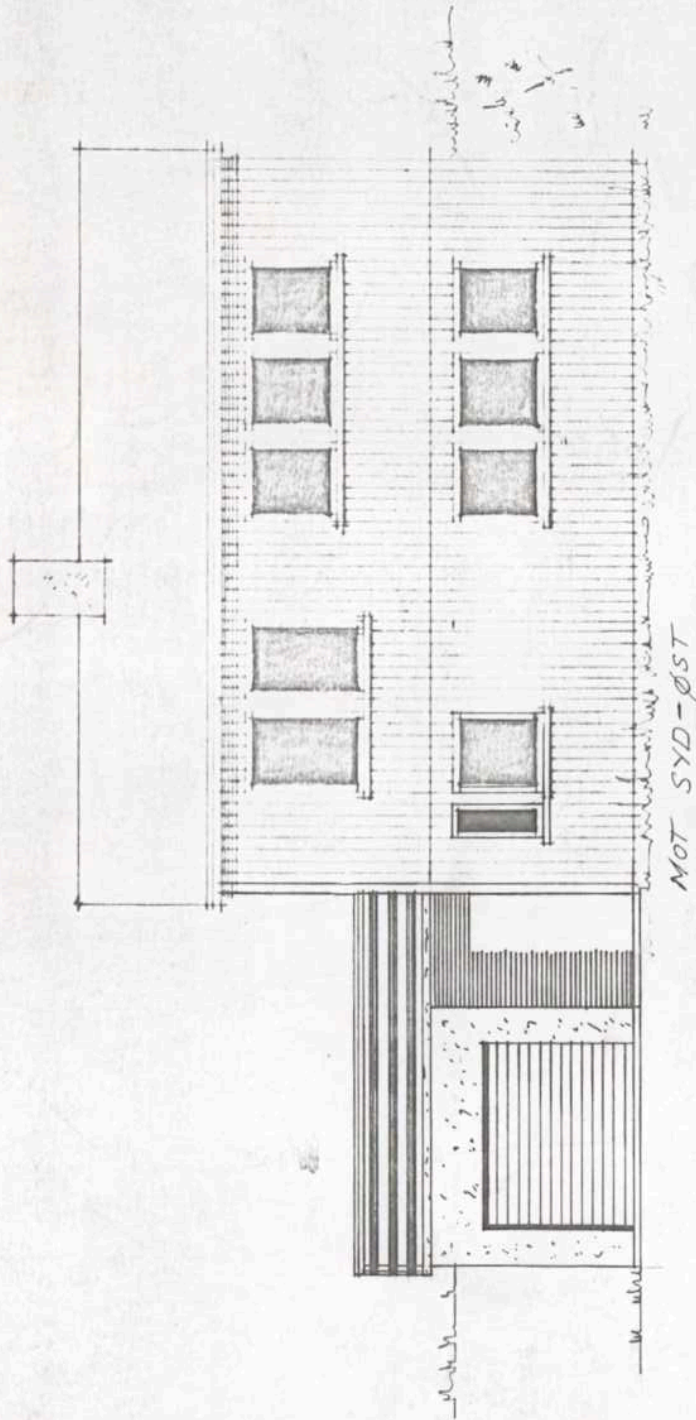
MERGÅRD, TILBYGG JAMTVEIEN

GJIK/B.NR. 134/206

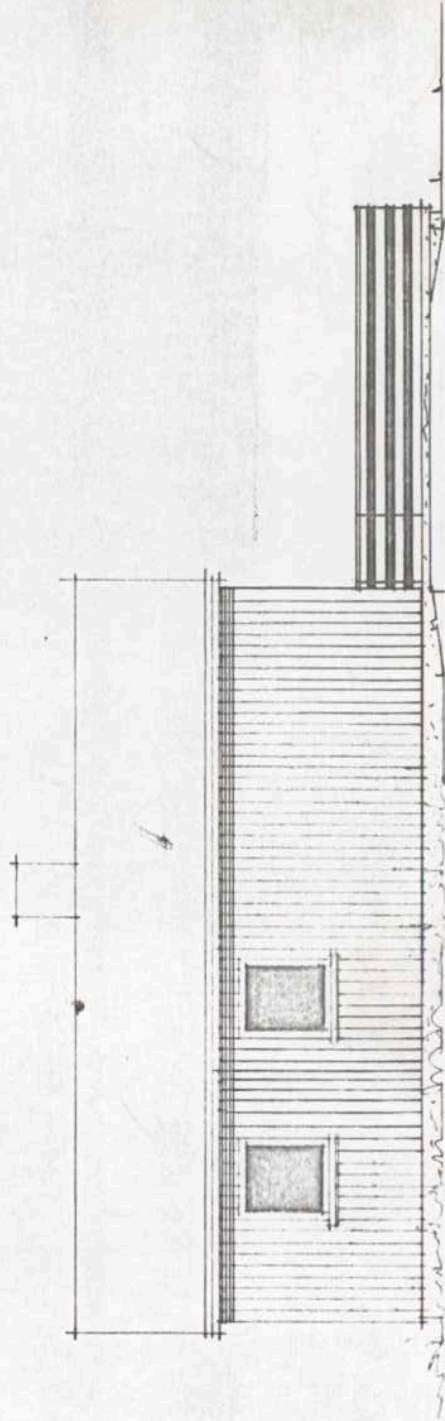
TAVNER A. BRØMMERUD

M 1:50

RØROS BYGNINGSRÅD
 l.nr. 318
 Møtett 24/6-69
 Sak nr.

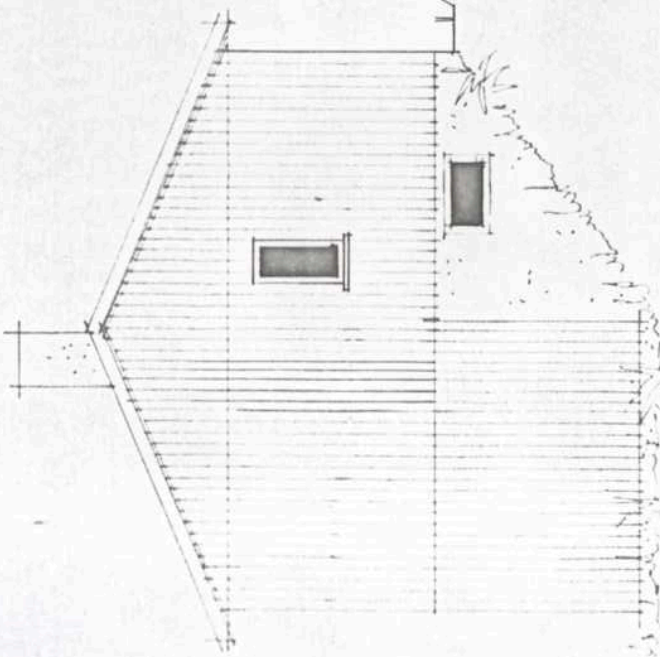


MOT SYD-ØST

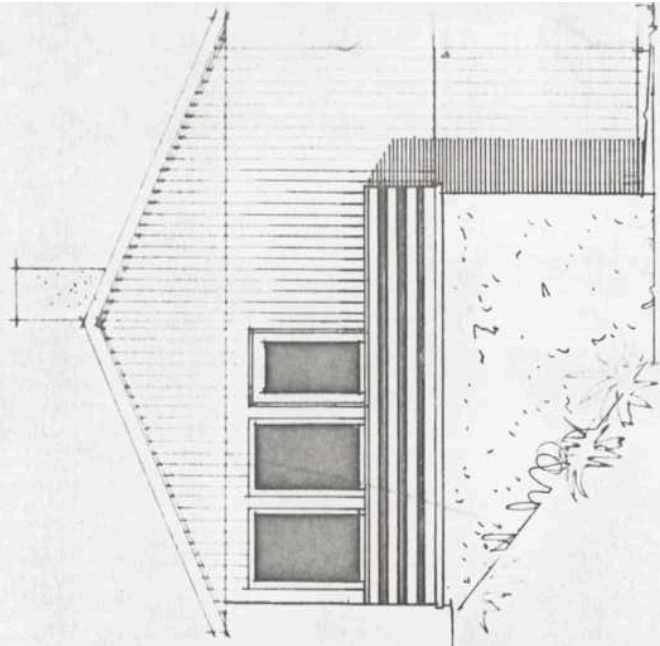


MOT NORD-VEST

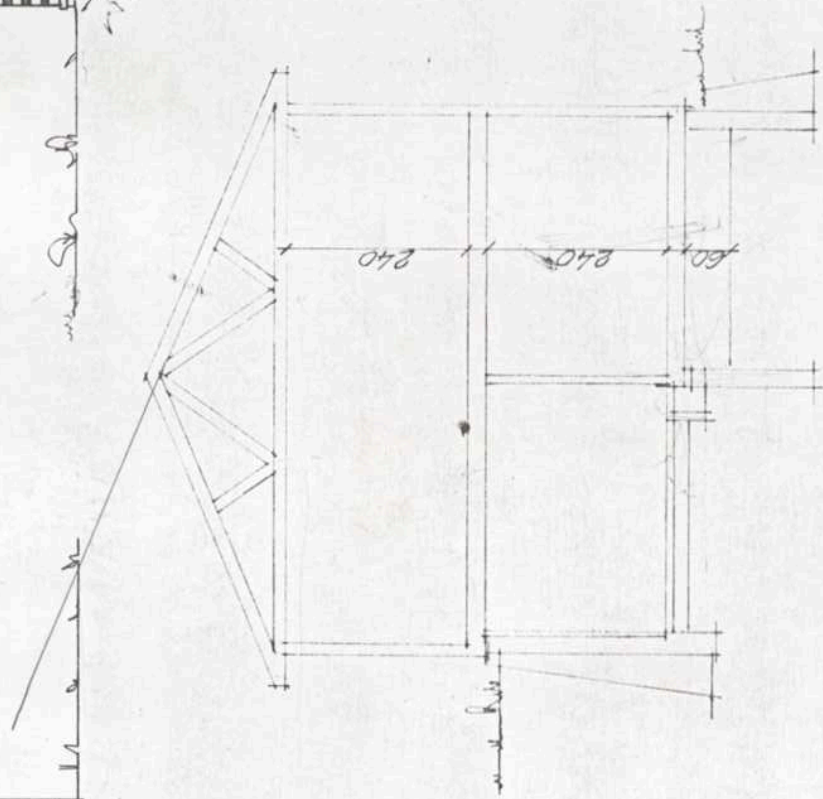
NORSK PRE-B0, SANDGT. 2, TRONDHEIM	STENKJERHUS - HADELANDHUS
FASADER	MÅL: 1:100 DATO: 23-9-1968 ARK. M.NAL. GUDMUND WAALEN
PRE 123 ÷	REV. 23/6-69 AV A/S NORSK PRE-B0



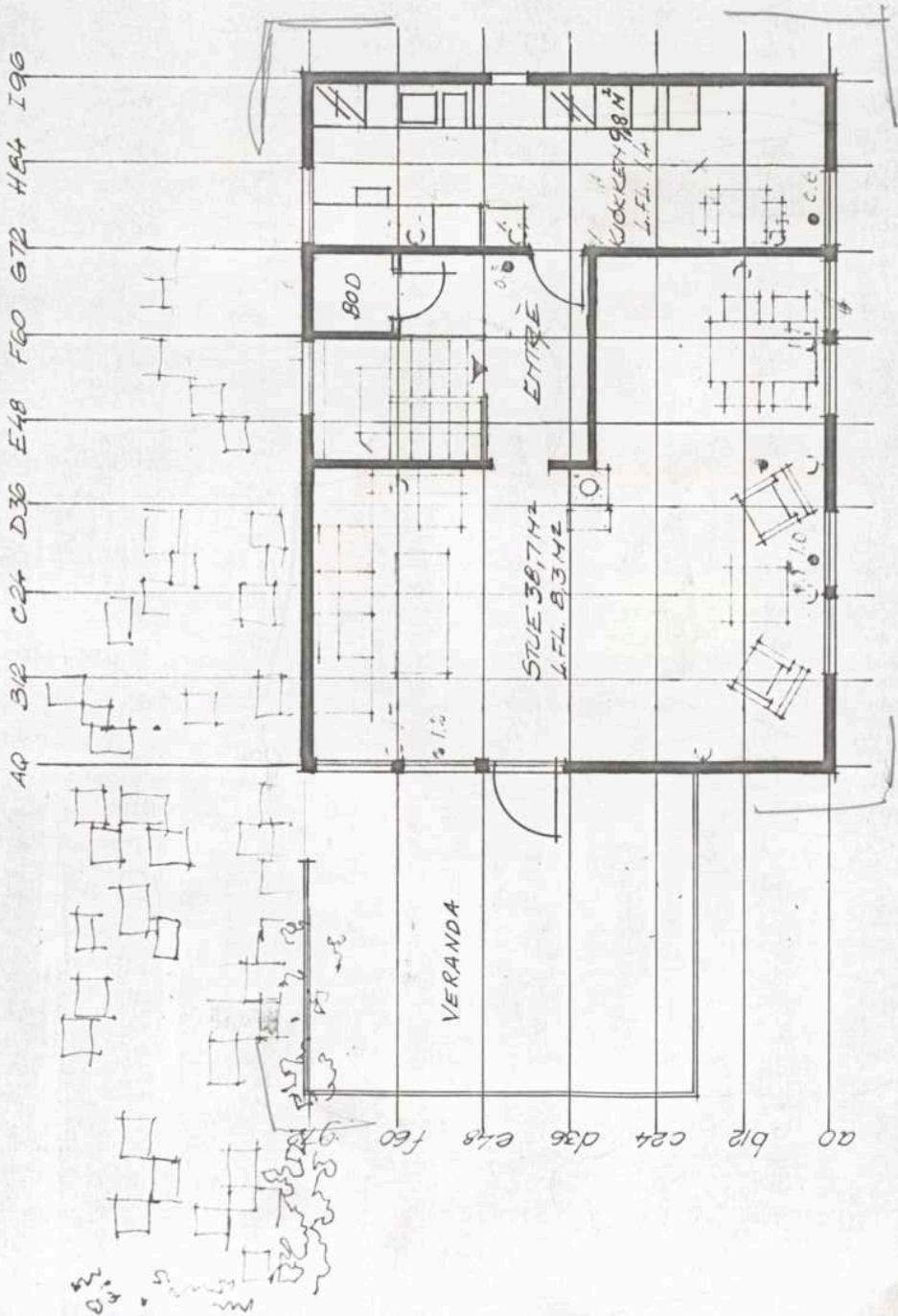
MOT NORD - ØST



MOT SYD - VEST



A/S NORSK PRE-BO, SANDGT. 2, TRONDHEIM	STEINKJERHUS - HADELANDHUS
TYPE. 123 ÷	MÅL: 1:100
FASADER, SKITT	DATO: 23-9-1968
	ARK. M. N. A. L. GUDMUND NÅ
	REV. 93/4-10 AV A.L. NORSV. D.O.E. - 100



1/5 NORSK PRE-BO, SANDGT. 2, TRONDHEIM

PLAN 1. ETASJE

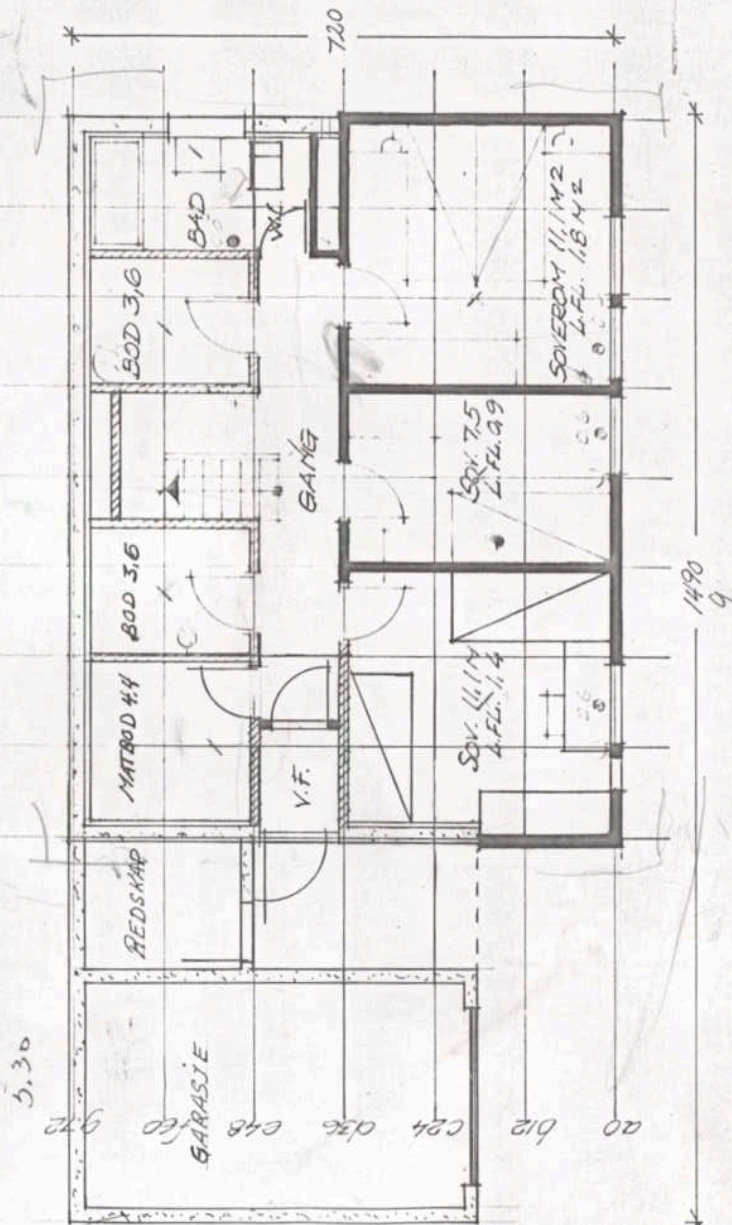
TYPE 123 ÷

STEINKJERHUS - HADELANDHUS

MÅL: 1:100 DATO: 23-9 1968 ARK. M.N.A. L.GUDMUND WALEN

REV. 23/6-69 AV 9/8 Norsk Pre-Bo

15 B2 C24 D36 E48 F60 G72 H84 I96



14.90
9.80
5.10

A/S NORSK PRE.-BO, SANDGT. 2, TRONDHEIM
 STEINKJERHUS - HADELANDHUS
 TYPE 123 ÷
 MÅL: 1:100 DATO: 23-9-1968 ARK.M.N.A.L. GUDMUND MAA
 REV. 23/6-69 AV A/S NORSK PRE.-BO

Herr Bjørn Nergård,
An-Magrittveien,
Røros.

Journalnr.

Dato. avsluttende synsforr.

Arbeidssted	"Bjørnebo" Gnr. 134/206, An-Magrittveien, Røros.
Arbeidets art	Enebolig i tre.
Bygningens art	Våningshus.
Byggherre	Bjørn Nergård, Røros.
Byggemeider	A/S Norsk Pre-Bo, Trondheim.
Ansvarshavende	Byggmester Bjørn Sellein, Trondheim.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det godtgjort at arbeidet er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) – uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Gjenstående arbeider: Utvendig puss av grunnmur.

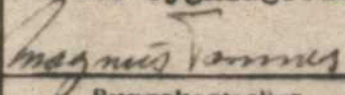
Innvendig puss av garasje.

Bygget er ellers oppført i samsvar med de av Bygningerådet godkjente planer og tegninger.

Røros,

den 2. desember 1969.

Røros Bygningsråd



Byggekontrollør.



Amund Bromstad

7374 RØROS

Røros, 23.04.2013

<i>Vår ref.</i>	<i>Løpenr.</i>	<i>Arkivkode</i>	<i>Saksbehandler</i>	<i>Deres ref.</i>
11/414-4	3480/13	GID 134/206	Terje Riseth Larsen 72 41 94 59	

– FERDIGATTEST

Det vises til Deres søknad datert 27.2.2013, mottatt 17.4.2013.

Gjelder: Tilbygg - bolig.
Byggested: Jamtveien 44, 7374 Røros.
Planstatus: Reguleringsplan for Åstjønnå.
Bygningsnr.: 184143240.

Følgende fulgte søknaden:

- Gjennomføringsplan.

Saken er behandlet som delegert sak nr. 111/13.

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

Ferdigattest og tillatelse til å ta tiltaket i bruk utstedes med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-10 og i henhold til delegert myndighet.

Dette er et enkeltvedtak som kan påklages til Fylkesmannen i medhold av plan- og bygningslovens § 1 – 9 og forvaltningslovens § 28. Eventuell klage må settes fram skriftlig til Røros kommune, teknisk etat og fristen for klage er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet fram til klageren. Se forøvrig vedlagte "melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak".

Med hilsen


Terje Riseth Larsen
Avdelingsingeniør

I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING 1)

for å fastsette skylden for parsellen, "Bjørnebo"
 Grensene er som beskrevet foran. I samsvar med kart- og oppmålingsforretning

Parsellen skal anvendes til Byggetomt I-en øre
 Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 2)

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør Uten fradrag i hovedbrukets skyld
 Den fraskilte del er gitt bruksnavnet "Bjørnebo"

Vi erklærer av vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skyld-
 delingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.
 som skylddelingsmenn møtte Magnus Tammes, Georg Nikolaisen og Søren
 Johnsen.

Magnus Tammes
 Magnus Tammes
 Påtegninger: 3)

Georg Nikolaisen
 Georg Nikolaisen

Søren Johnsen
 Søren Johnsen

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssejelen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning
 over

Parsell av "Kvitsandhagen" (eiend, navn), gr. nr. 134 br. nr. 48

Parsellen er gitt br. nr. 206 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet "Bjørnebo" gate/vei nr. (fylles evt. ut av oppmålingssejelen)

År 19 69 den 20/6 ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965
 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over
 tomt

Forretningen er forlangt av Røros kommune v/ordføreren

som har grunnboksnummer til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Oppmålingssejelen

i nærvær av kartvitne Magnus Tammes

1) Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.
 2) Forretningen kan pålignes til overskjønn forskådet angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt ting-
 lysningsdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.
 3) F. eks. bygningrådets godkjenning av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelsler og
 ajourføringer.

Ved forretningen møtte: 1)

For selger Heros kommune møtte Kommuneing. og tekn.ass. Vidvæe
møtte kjøper Bjørn Nergård.
Nabo Jon E. Henningsen var ikke tilsagt, da grensen var grei.

Grensene måler i meter:

Mot nordøst støter den til riksvei 31 i en rett lengde av 26,50 m,
mot sydøst støter den til gnr. I34 bar.48 i en rett lengde av 52,90
m, mot sydvest støter den til gnr. I34 bar.48 og følger regulert
gatemidte i en rett lengde av 26,-m og mot nordvest støter den til
gnr. I34 bar.197 i en rett lengde av 52,-m.
Grensene er i samsvar med skylddelingsbeskrivelsen. Skylddeling er
holdt samme dag.

Arealet utsjøer I371,-m2

Forretningen sluttet

Magnus Tamm
Magnus Tamm
Kartvitne

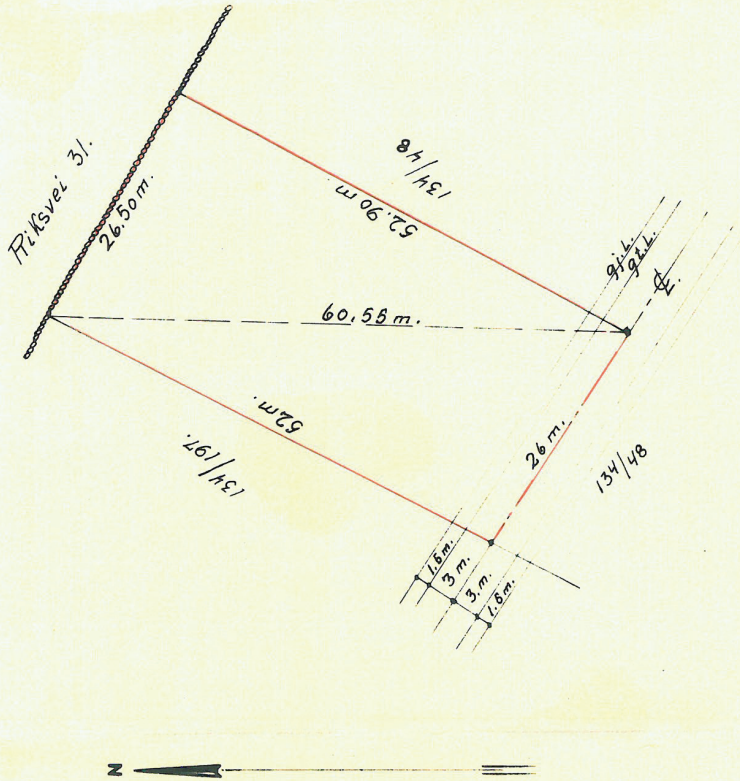
Jon E. Henningsen
Jon E. Henningsen
Oppmålingsgjeter

1) Her føres navn og matricelbetegetelse vedr. alle parter og naboer som møter, desuten opplyses hvem som er forskriftsmessig tilmålt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebeifering, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henviset til e. l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilsutt eventuelle generelle tilføyelser.

MÅLEBREV - KART

Parsell av "Riksveianlegg"
Bruksnavn "Bjørnebo"
Areal 1371 m²
Oppmålt og skylddelt 20 juni 1969.

M.nr. 48
Kartpl. bnr. 48
gnr. 134
gnr. 134
Mål 1:500





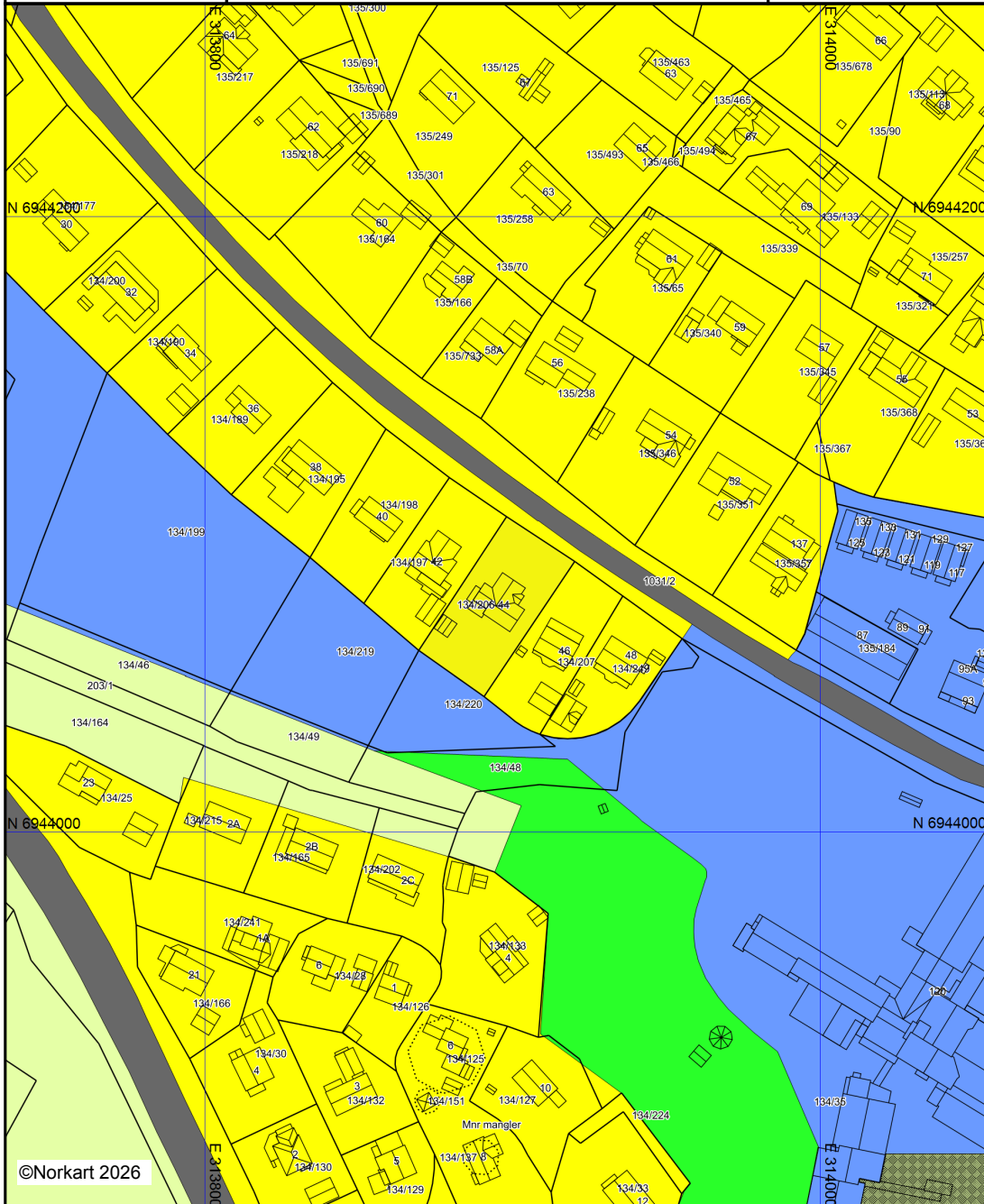
Røros kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 134/206
Adresse: Jamtveien 44
Dato: 25.03.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-33



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



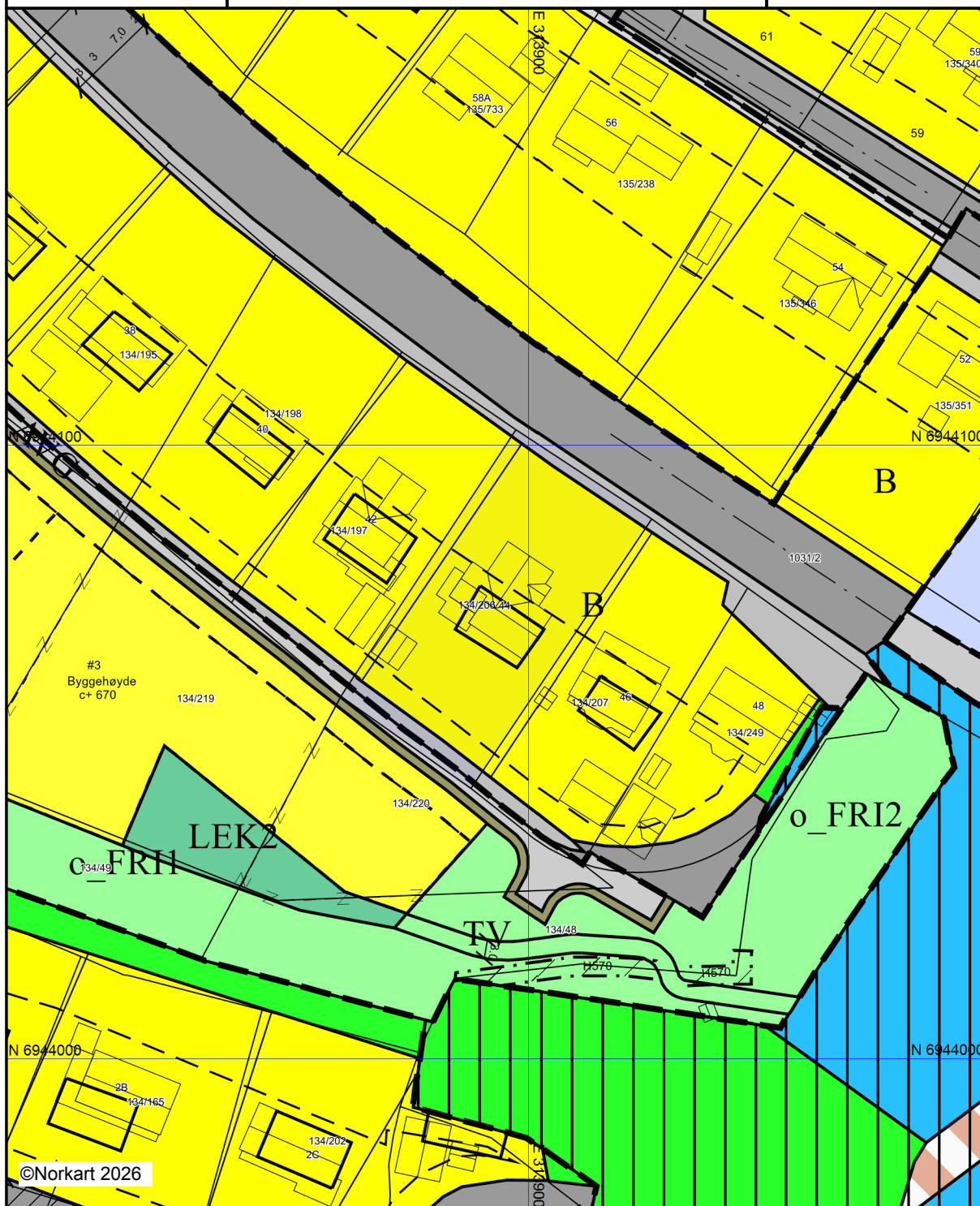
Røros kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 134/206
Adresse: Jamtveien 44
Dato: 25.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-33



©Norkart 2026

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.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN "ÅSTJØNNA" I BERGSTADEN I RØROS KOMMUNE.

§ 1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrenser på planen.

FELLESBESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDENE.

§ 2

- a. Bebyggelse innenfor et område skal oppføres i overensstemmelse med enten inntegnet bebyggelsesplan eller spesielt utarbeidet bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet. For større arealer uten ny bebyggelse inntegnet skal bygningsrådet før behandling av søknad om byggetillatelse, få utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for det kvartal eller husgruppe arealet ligger i med kotert situasjonsplan som viser avkjørsler, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser og evt. lekeplasser.
- b. Der hvor byggegrense ikke er vist, faller den sammen med grensen for reguleringsformålet.
- c. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form, materialbehandling og farge, og at bygninger i samme byggefelt får enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale.
- d. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.
- e. Bygningsrådet skal påse at gjerder får en god utførelse, rimelig høyde og en farge som harmonerer med omgivelsene. For rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus.
- f. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart. Ingen tomt kan beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
- g. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktig og mest mulig trafiksikker. Direkte innkjøring til garasjer eller parkeringsplasser fra riksveg eller hovedveg er ikke tillatt for eiendommer som kan få innkjøring fra lokal veg. I frisiktzone i vegkryss skal alle gjenstander fjernes som er mer enn 0,5 høyere enn planum i tilstøtende kjørebane, jfr. veglovens §§ 29 og 31.

AREAL FOR BOLIGER (angitt med gul farge)

§ 3 I området kan oppføres bolighus med etasjetall som vist på reguleringsplanen og med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 4 Bygningenes gesimshøyde må ikke overstige 3,5 meter for 1 etasjes hus og 5,5 meter for 2 etasjes hus over ferdig planert terreng.

§ 5

- a. For frittliggende ene - og tomannsboliger skal garasjer fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset, og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge.
- b. Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m² og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.
- c. Garasje kan, innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense.
- d. Garasjenes endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.
- e. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.
- f. Garasjer og parkeringsplasser skal utføres som fellesanlegg hvor planen viser dette.

§ 6 Bygninger skal ha saltak med takvinkel større en 25° med møneretning som vist på reguleringsplanen. Bygningsrådet kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.
For områder som ligger innenfor de antikvarisk kulturhistoriske spesialområder gjelder §§ 13, 14 og 15 foran denne bestemmelse.

§ 7 Rekkehus skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.

AREAL FOR FORRETNING, KONTOR M.M. (angitt med rød farge)

§ 8 For de enkelte arealer for serviceanlegg er det angitt på planen hva arealet skal brukes til. Søknad om byggetillatelse for enkelte bygg i dette området kan bare behandles på grunnlag av en bebyggelsesplan for hele området.

§ 9 Opphevet.

FRIOMRÅDER (angitt med grønn farge)

§ 10 I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning, oppsatt nødvendig gjerde eller utført anlegg som har naturlig tilknytning til friområdene, for eksempel barnepark med tilhørende lokaler, stevneplass og lignende når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

- § 11 Det skal utarbeides en plan for en landskapsmessig behandling av friområdene. Planen skal også vise gangveger og skibakker og eventuelle kombinerte kjøre- og gangveger som er nødvendig for vedlikehold og drift av områdene.

ANTIKVARISK KULTURHISTORISK SPESIALOMRÅDE

Formålet med plan og reguleringsbestemmelser for antikvarisk og kulturhistorisk spesialområde er å bevare den kulturhistorisk og antikvarisk verdifulle bebyggelse eller bygningsmiljøet og landskapets særegne karakter gjennom en hensiktsmessig brukstilpassing.

- § 12 Området skal først og fremst gi plass for de funksjoner som tradisjonelt hører heime der, slik som bruksformålet angir. Andre funksjoner kan tillates innpasset dersom de ikke medfører fare, ulempe eller sjenanse for den øvrige bebyggelsen eller befolkningen.
- § 13 Før bygningsrådet tar standpunkt i bygge-, ombyggings- og rive saker skal de sendes de antikvariske myndigheter til uttalelse. Saker som gjelder bygninger eller bygningsmiljøer som er fredet etter kulturminneloven, skal alltid forelegges Riksantikvaren til godkjenning.
- § 14 De eksisterende bygninger kan istandsettes, om- og påbygges forutsatt at karakteren med hensyn til utforming, materialbruk og farger opprettholdes, eller eventuelt tilbakeføres til det som har vært tidligere.
Eventuell ny bebyggelse må antikvarisk tilpasses eksisterende bebyggelse.
Innvendig kan bygningene moderniseres og tekniske forbedringer utføres i tråd med den enkelte huseiers ønske. For fredete bygninger må tillatelse foreligge fra Riksantikvaren også når det gjelder innvendige arbeider.
- § 15 Bygninger – også uthus – som etter skriftlig oppgave fra de antikvariske myndigheter betegnes som frednings- eller bevaringsverdig p.g.a. egenverdi eller miljøverdi, skal bevares der de står. I de tilfeller der riving tillates, eller der bygninger er blitt borte tidligere, skal eventuelle nybygg utføres i samsvar med det som er nevnt under § 16 for istandsetting, om- og påbygging. Bygninger som rives i samsvar med denne paragraf, søkes innpasset på annet sted i sentrale deler av Bergstaden i samråd med de antikvariske myndigheter. Bygningsrådet kan kreve at bygninger som rives, blir nedtatt for gjenoppsetting, selv om oppsettingsstedet ikke er bestemt.
- § 16 I områder som domineres av trebebyggelse skal nybygg oppføres i tre – alternativt i brannfast materiale kledd med trepanel – avhengig av hva som kan tillates etter bestemmelsene i bygningsloven og byggeforskriftene. For ny bebyggelse skal eksisterende bygningsavstander opprettholdes.
- § 17 Der forholdene ligger til rette for det, skal grunneiere enkeltvis eller de kan i samarbeid, sørge for at det på egen grunn blir etablert gode forhold for parkering og eventuelt varetransport.

Ved nybygg og ved bygnings- eller bruksendring må nødvendig bilplasser vises på tomtens indre område eller det må dokumenteres at de er sikret i godkjente offentlige eller private fellesanlegg.

Krav til antall parkeringsplasser avgjøres av bygningsrådet. For forretnings- og annen næringsvirksomhet skal vises plass for bil atkomst og av- og pålessing av varer.

§ 18 Utforming av fortaus- og gatebelegg, forstøtningsmurer og steingjerder og skilt, reklame og antenner, utvendig belysning, farger, beplantninger og tilsvarende bør skje under hensyn til strøkets karakter. Eksisterende anlegg av de slag som her er nevnt, må ikke fjernes eller endres uten bygningsrådets godkjenning.

§ 19 Til støtte ved vurderingen av de enkelte bygge- og rivesaker kan bygningsrådet i samarbeid med ansvarlig antikvarisk myndighet la utarbeide utfyllende retningslinjer.

§ 20 Disse reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til bestemmelsene i bygningsloven, kulturminneloven og bygningsvedtektene for Røros Kommune.

§ 21 Etter reguleringsbestemmelsenens ikrafttreden er det ikke tillatt med privat servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

Jamtveien 44

Nabolaget Røros sentrum/Kvitsandhagan - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Fjellheimen Linje 440, 543	4 min 0.4 km
Røros stasjon Linje R60	13 min 1.1 km
Røros lufthavn	24 min

Skoler

Røros skole (1-10 kl.) 503 elever, 30 klasser	12 min 0.9 km
Røros videregående skole 300 elever	13 min 0.9 km

Ladepunkt for el-bil

Røros Hotell	8 min
Røros hotell	9 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

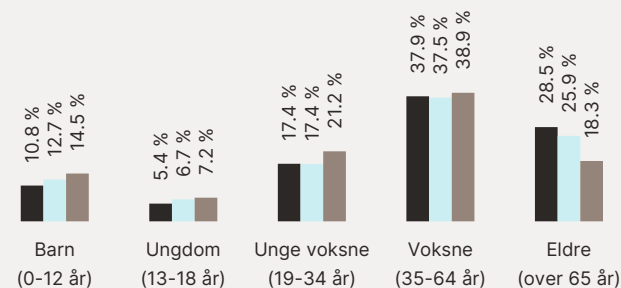


Naboskapet
Godt vennskap 76/100



Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Aldersfordeling



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




Barnehager


Hengfonna Barnehage (1-5 år) 86 barn	10 min 0.8 km
Øya barnehage (1-5 år) 44 barn	21 min 1.9 km
Ysterhagaen barnehage (1-5 år) 33 barn	4 min 2.9 km


Dagligvare


Coop Mega Røros	13 min
Kiwi Røros Søndagsåpent	17 min 1.5 km

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

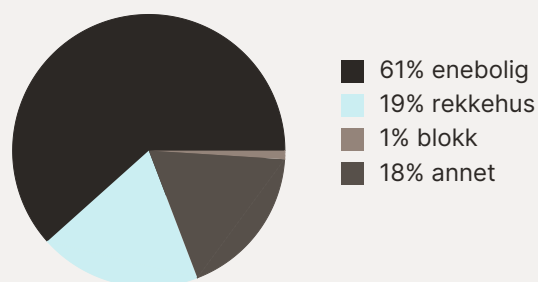
Sport

 Kvitsankassen- sandvolleyballbane 9 min 
Sandvolleyball 0.8 km



 Røroppvekstsenter grunnskole 13 min 
Ballspill 1.1 km



 Røros Gym 20 min 

Boligmasse

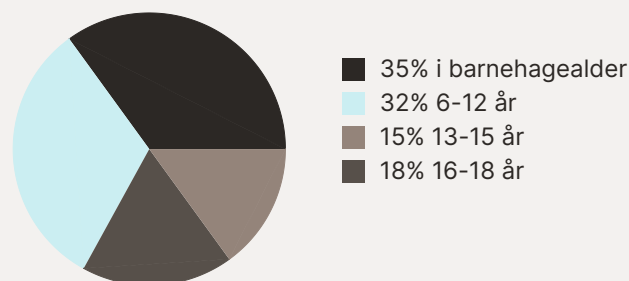


Varer/Tjenester

 Domus Røros Kjøpesenter 13 min 

 Vitusapotek Røros 16 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

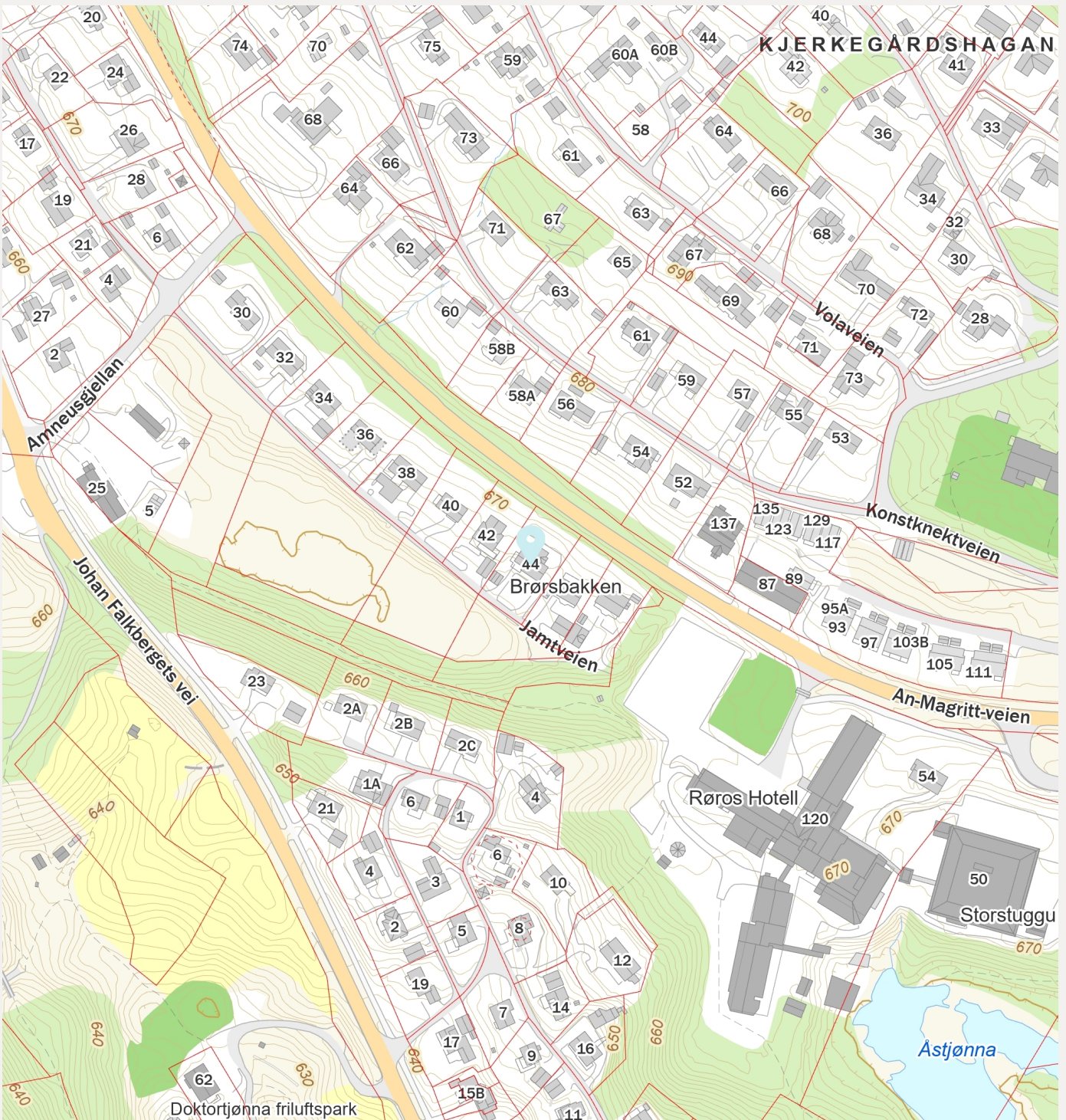
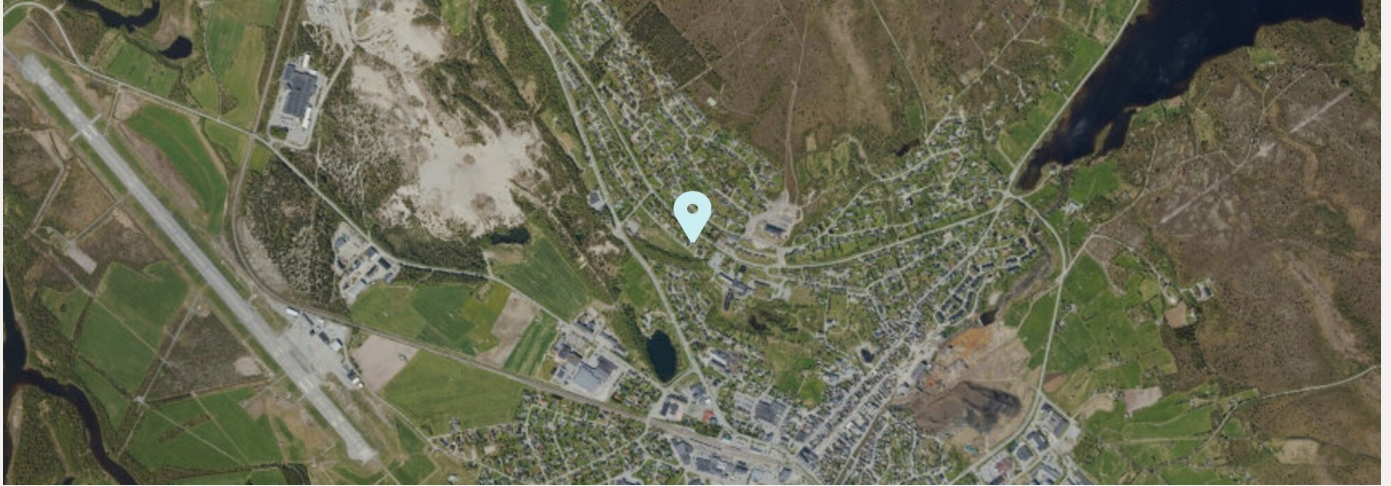


0% 53%

 Røros sentrum/Kvitsandhagan
 Røros
 Norge

Sivilstand

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



Jamtveien 44

Nabolaget Røros sentrum/Kvitsandhagan - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100



Naboskapet
Godt vennskap 76/100



Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Offentlig transport

Fjellheimen Linje 440, 543	4 min 0.4 km
Røros stasjon Linje R60	13 min 1.1 km
Røros lufthavn	24 min

Skoler

Røros skole (1-10 kl.) 503 elever, 30 klasser	12 min 0.9 km
Røros videregående skole 300 elever	13 min 0.9 km

Ladepunkt for el-bil

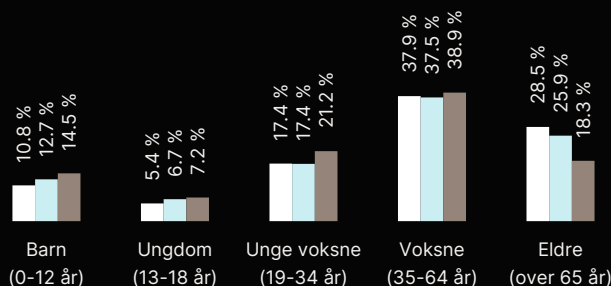
Røros Hotell	8 min
Røros hotell	9 min

«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



Aldersfordeling



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

Barnehager

Hengfonna Barnehage (1-5 år) 86 barn	10 min 0.8 km
Øya barnehage (1-5 år) 44 barn	21 min 1.9 km
Ysterhagaen barnehage (1-5 år) 33 barn	4 min 2.9 km

Dagligvare

Coop Mega Røros	13 min
Kiwi Røros Søndagsåpent	17 min 1.5 km



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026