

Tilstandsrapport

📍 Konstknektveien 38, 7374 RØROS

📖 RØROS kommune

gnr. 135, bnr. 297

Areal (BRA): Enebolig 232 m², Garasje 87 m²



Befaringsdato: 14.08.2023

Rapportdato: 30.08.2023

Oppdragsnr.: 20012-1106

Referansenummer: IL1762

Autorisert foretak: Røros Takst AS

Vår ref: 23/36



**RØROS TAKST AS**

Gyldig rapport
30.08.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



Ole Erik Feragen
Uavhengig Takstingeniør
post@rorostakst.no
988 51 165



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en enebolig oppført over to etasjer med kjelleretasje og 1. etasje. Boligen er opprinnelig oppført i 1969 basert på opplysninger i matrikkelen. Det er i henhold til eier oppført et tilbygg til boligen i senere tid (2012). Dette består av trapperom til kjelleretasje, samt "walk-in garderobe". Det er også oppført en frittliggende garasje på eiendommen. Eier opplyser at denne er oppført i 2008.

For videre informasjon om rom og bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGiU (ikke undersøkt), se under hvert enkelt punkt i selve rapporten. Noen bygningsdeler er gitt tilstandsgrad 1 basert på en samlet vurdering av punktet i rapporten selv om det kan være anbefalt mindre tiltak, som enkelt vedlikehold på bygningsdelene.

Enebolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur: Grunnmuren er oppført av betongblokker med tykkelse 25 cm. Konstruksjonen tyder på å være isolert innvendig i vegger i kjelleretasjen. Antatt isolert med rundt 5 cm mineralull. Gulvet er utført av en støpt betongplate. Det er ukjent om, og eventuelt med hvor mye, denne konstruksjonen er isolert. Det er også ukjent om denne konstruksjonen er fuktsikret. Basert på vanlig byggemetode på oppføringstidspunktet antas betongplata å være begrenset isolert og fuktsikret.

Vegger med vinduer og dører:

Veggkonstruksjonen er av et bindingsverk av tre, antatt isolert med mineralull med tykkelse rundt 10 cm da dette var vanlig byggemetode på oppføringstidspunktet. Eier opplyser at vegger på kjøkken (vegg mot nord og gavlvegg mot vest) er etterisolert utvendig med 5 cm mineralull. Veggkonstruksjonen er kledd utvendig med en kombinasjon av stående behandlet tømmermannspanel av tre og liggende behandlet trepanel i gavler. Vinduer i kjelleretasjen i boligen er av 1+1 lags koblede vinduer. Disse er av eldre dato, antatt fra byggeåret, og har rammeverk av tre. Vinduer i 1. etasje er i hovedsak av en kombinasjon av tre-lags og to-lags isolerte vinduer med rammeverk av tre. Disse er merket 1985-87. Vinduer på kjøkken i 1. etasje er av nyere tre-lags isolerte vinduer med rammeverk av tre. Vinduene er merket 2021. Hovedinngangsdør er av en isolert dør av noe nyere dato. Det er to-lags isolert glass i vindu i døra. Døra er merket 2005. Dobbelt verandadør på stue i 1. etasje er av en ny isolert dør med to-lags isolert glass i vindu. Verandadør på baderommet i 1. etasje er av en tredør av noe nyere dato. Kjellerdør er av en nyere isolert dør.

Takkonstruksjon: Takkonstruksjonen er utført som et saltak. Takkonstruksjonen er oppført av selvbærende w-takstoler som er isolert med 15 cm mineralull i undergurt mot underliggende rom. Takkonstruksjonen er luftet ved raft og ved ventiler i gavler.

Tekking: Taket er tekking med asfaltappshingel. Undertaket består av taktro av tre og antatt av et undertaksbelegg. Vindskier, toppbord og frontbord er utført av behandlet treverk. Takrenner, nedløp, toppbeslag og takfotbeslag er av plastbelagt stål.

Etasjeskille: Etasjeskille er av et trebjelkelag.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjelleretasje:

Gang: laminatgulv, trepanel på vegger, trepanel i himling.

Stue: laminatgulv, trepanel kombinert med tapet på vegger, trepanel i himling.

Gang: laminatgulv, trepanel på vegger, malte plater i himling.

Soverom: laminatgulv, trepanel kombinert med tapet på vegger, takessplater i himling.

Soverom: laminatgulv, trepanel kombinert med tapet på vegger, malte plater i himling.

1. etasje:

Vindfang: vinylgulv, trepanel på vegger, malte plater i himling.

Stue: vinylgulv, tapet kombinert med trepanel på vegger, takessplater i himling.

Gang: vinylgulv, trepanel på vegger, malte plater i himling.

Soverom: laminatgulv, tapet på vegger, takessplater i himling.

Soverom: gulvbelegg, tapet på vegger, malte plater i himling.

Soverom: laminatgulv, tapet på vegger, malte plater i himling.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad, kjelleretasje: fliser på gulv, tapet kombinert med fliser på vegger, trepanel i himling.

Diverse utstyr: gulvvarme, varmtvannsbereder, gulvmontert toalett, vaskeservant med ett-greps blandebatteri og underskap, avtrekksvifte, dusjnisje med dusjvegger, blandebatteri og dusjhode, vanninntak med stoppekran og vannmåler.

Bad, 1. etasje: fliser på gulv, baderomsplater kombinert med fliser på vegger, mdf-takpanel i himling.

Diverse utstyr: sluk, dusjnisje med dusjvegger, blandebatteri og dusjhode, opplegg for vaskemaskin, gulvvarme, verandadør, avtrekksvifte, diverse hyller, vaskeservant med ett-greps blandebatteri, underskap av laminerte fronter, høyskap av laminerte fronter, speil.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken, kjelleretasje: fliser på gulv, malte mdf-panelplater på vegger, trepanel i himling.
Diverse utstyr: gulvvarme, benkeplate av laminat, underskap/skuffer av trefronter, overskap av trefronter, komfyr med stekeovn og koketopp, kjøkkenhette, dobbel vaskekum med ett-greps blandebatteri, kjøleskap, sluk.

Kjøkken, 1. etasje: vinylgulv, tapet kombinert med fliser over kjøkkenbenk på vegger, takessplater i himling.

Diverse utstyr: benkeplate av laminat, underskap/skuffer av laminerte fronter, høyskap av laminerte fronter, integrert koketopp, kjøkkenhette, overskap av laminerte fronter, integrert oppvaskmaskin, dobbel vaskekum med ett-grep blandebatteri, integrert stekeovn, integrert mikrobølgeovn, kjøleskap.

[Gå til side](#)

SPECIALROM

Toalettrom, 1. etasje: laminatgulv, tapet på vegger, malte plater i himling.

Diverse utstyr: gulvmontert toalett, panelovn, skap, vaskeservant med ett-greps blandebatteri.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Eier opplyser at det er nye utvendige vann- og avløpsledninger lagt i 2004. Det antas at disse er av plast, men det ser ut til at selve rørgjennomføringen gjennom betoggulvet er av støpejern og kobberrør av eldre dato. Store deler av de innvendige vannrørene er av nyere dato. Det er lagt plastrør ført frem som rør-i-rør fra vanninntak/samlestokk plassert på baderommet i kjelleretasje frem til kjøkken både i 1. etasje og kjelleretasje, samt også frem til badrom i 1. etasje. Det er også noen nyere kobberrør på deler av anlegget på bad i kjelleretasje. Det er registrert eldre kobberrør som vannrør på deler av anlegget, ser ut til at dette i hovedsak gjelder på baderommet i kjelleretasje. Innvendige avløpsrør er i hovedsak av plast. Det er enkelte mindre deler av innvendige avløpsrør som er av støpejern. Det er varmtvannsbereder for boligen plassert på baderommet i kjelleretasjen. Denne er av noe nyere dato og har volum rundt 200 liter. Varmt vannsbereder er plassert i rom med sluk for avledning av eventuelt lekkasjevann. Det er montert luft-til-luft varmepumpe plassert på stue. Denne er av nyere dato. Det elektriske anlegget tyder i hovedsak på å være av nyere dato, kombinert med enkelte eldre komponenter stedvis. Anlegget er ført både åpent og skjult i boligen. Det er plassert sikringsskap i gang i kjelleretasjen. Dette er i henhold til eier nytt fra 2012. Anlegget er utført med automatsikringer, og det foreligger kursfortegnelse for anlegget i sikringsskapet. Det foreligger samsvarserklæring og diverse sluttdokumentasjon for arbeid på anlegget i senere tid (fra 2020 og 2021). Det er montert røykvarslere i boligen. Det er brannslukningsutstyr i form av pulverapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn er i henhold til NGU's kartløsning oppført på breelavsetning. Dette må regnes for å være normalt stabile masser.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjelleretasje	110	100	10
1. etasje	122	118	4
Sum	232	218	14
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	87	0	87
Sum	87	0	87

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

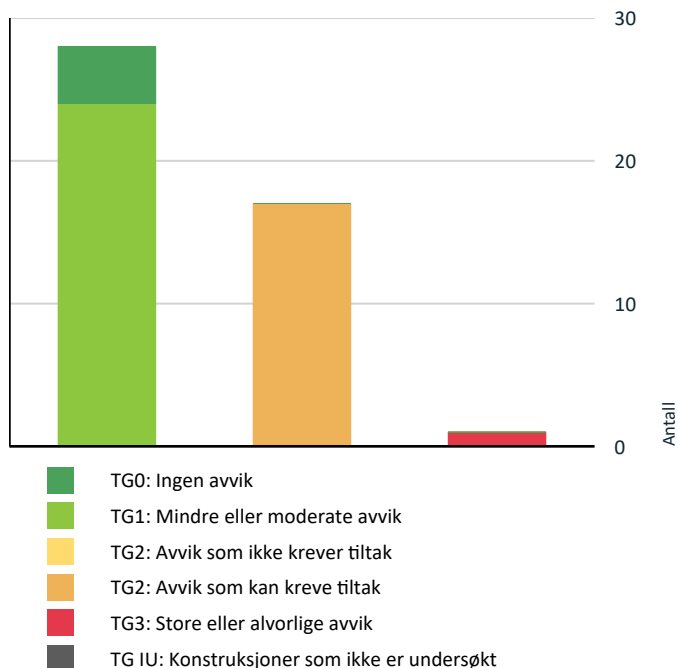
Det er gjennomført diverse endringer på boligen opp gjennom årene. Rominndeling og rombruk fra opprinnelig bygningstegning fra 1968 stemmer dårlig overens med det som er dagens situasjon.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

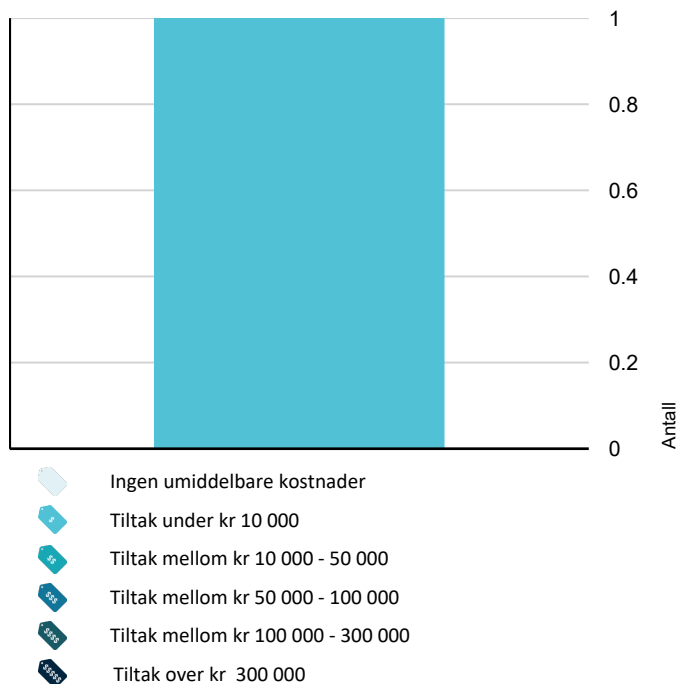
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen ble gjennomført: 14.08.23, kl. 1000. Vær og lysforhold ved befaring: Oppholdsvær. Takkonstruksjon og tekking er kun vurdert fra bakkenivå.

På befaringen er målinger utført med: Leica lasermåler og Protimeter MMS 2.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert en del fuktskjolder på kaldloftet, samt noe sverting i undertaket ut mot raft. Det er ikke registrert fukt ved stikkprøver i/ved fuktskjolder og det antas at disse er av eldre dato. Det er forøvrig registrert fuktighet på et mindre punkt (gulvet på kaldloftet). Det er ukjent hva som er årsaken til dette, og det tyder ikke på å være et omfattende problem med lekkasje. Kan med fordel holdes under observasjon ved mye nedbør. Det bemerkes at det tyder på å være asbestholdige materialer i luftekanal på kaldloftet. Eventuell sanering bør foretas av fagkyndige da dette er spesialavfall og kan utgjøre en helseisiko.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert noe slitasje på de eldre vinduene, dette omfatter svake tettelister mellom karm og vindu, samt slitasje/avflassing stedvis både innvendig og på utvendig omramming.



Utvendig > Veranda foran inngang

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det mangler rekkverk/håndløper på begge sider av trappeløpet. Det er også registrert noe skjevhet i takkonstruksjonen (kan tyde på noe langt spenn på "drager" som går fra hjørne på vindfanget til hjørne ved kjellertrapp).

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Veranda med utgang fra stue i 1. etasje [Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det mangler rekkverk/håndløper på trappeløpet.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Overflater Gulv > Bad [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke tilfredsstillende fall på baderomsgulvet, men det er etablert dusjnisje med kant slik at vann i forbindelse med dusjing vil renne mot sluk. Gulvet ellers på baderommet er noe ujevnt, og tilnærmet uten fall mot sluk.

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad [Gå til side](#)

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

! Våtrom > Ventilasjon > Bad [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

! Våtrom > Overflater Gulv > Bad [Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er også registrert noe misfarging i overgang mellom gulv og sokkelflis i dusj, samt også noe svake fuger rundt selve slukrista.

! Våtrom > Ventilasjon > Bad [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det bemerkes også at avtrekksvifta bråker en del. Det kan være nødvendig med noe vedlikehold/service på denne.

! Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er også registrert noe svelling/svakheter i gulvet på baderommet.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger - eldre kobberrør [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør - støpejern [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Dette gjelder et av soverommene i kjelleretasjen.

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Det elektriske anlegget tyder i hovedsak på å være av nyere dato, kombinert med enkelte eldre komponenter stedvis. Anlegget er ført både åpent og skjult i boligen. Det er plassert sikringsskap i gang i kjelleretasjen. Dette er i henhold til eier nytt fra 2012. Anlegget er utført med automatsikringer, og det foreligger kursfortegnelse for anlegget i sikringsskapet. Det foreligger samsvarserklæring og diverse sluttokumentasjon for arbeid på anlegget i senere tid (fra 2020 og 2021). Det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeider på anlegget fra rundt 2012 (i forbindelse med etablering av nytt sikringsskap og ellers oppgraderinger av anlegget mellom 1999 og 2020). Dette skal foreligge for arbeid på elektriske anlegg etter 01.01.1999. Det anbefales utvidet el-kontroll for gjennomgang av anlegget i forbindelse med salget.

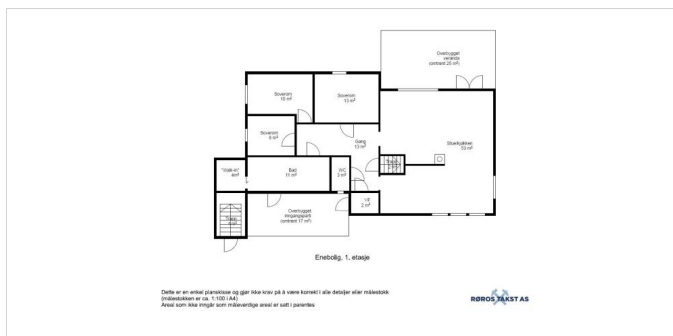
! Tomteforhold > Drenering - eldre [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1969

Kommentar
Kilde: matrikkelen

Tilbygg / modernisering

År	Byggeår	Byggeår	Byggeår
2012	Tilbygg	Det er oppført et tilbygg i 2012 i henhold til eier. Dette inneholder trapperom til kjelleretasje, samt "walk-in garderobe" i 1. etasje ved bad.	

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Taket er tekket med asfaltpappshingel. Undertaket består av taktro av tre og antatt av et undertaksbelegg. Vindskier, toppbord og frontbord er utført av behandlet treverk.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Nedløp og beslag

TG 1

Takrenner, nedløp, toppbeslag og takfotbeslag er av plastbelagt stål.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Veggkonstruksjon

TG 1

Veggkonstruksjonen er av et bindingsverk av tre, antatt isolert med mineralull med tykkelse rundt 10 cm da dette var vanlig byggemetode på oppføringstidspunktet. Eier opplyser at vegger på kjøkken (vegg mot nord og gavlvegg mot vest) er etterisolert utvendig med 5 cm mineralull. Veggkonstruksjonen er kledd utvendig med en kombinasjon av stående behandlet tømmermannspanel av tre og liggende behandlet trepanel i gavler.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjonen er utført som et saltak. Takkonstruksjonen er oppført av selv bærende w-takstoler som er isolert med 15 cm mineralull i undergurt mot underliggende rom. Takkonstruksjonen er luftet ved raft og ved ventiler i gavler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert en del fuktskjolder på kaldloftet, samt noe sverting i undertaket ut mot raft. Det er ikke registrert fukt ved stikkprøver i/ved fuktskjolder og det antas at disse er av eldre dato. Det er forøvrig registrert fuktighet på et mindre punkt (gulvet på kaldloftet). Det er ukjent hva som er årsaken til dette, og det tyder ikke på å være et omfattende problem med lekkasje. Kan med fordel holdes under observasjon ved mye nedbør. Det bemerkes at det tyder på å være asbestholdige materialer i luftekanal på kaldloftet. Eventuell sanering bør foretas av fagkyndige da dette er spesialavfall og kan utgjøre en helseisiko.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes ikke nødvendig med tiltak på konstruksjonen vedrørende fuktskjolder. Det bør påregnes fjerning av asbestholdige materialer.

Vinduer

TG 2

Vinduer i kjelleretasjen i boligen er av 1+1 lags koblede vinduer. Disse er av eldre dato, antatt fra byggeåret, og har rammeverk av tre. Vinduer i 1. etasje er i hovedsak av en kombinasjon av tre-lags og to-lags isolerte vinduer med rammeverk av tre. Disse er merket 1985-87.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det er registrert noe slitasje på de eldre vinduene, dette omfatter svake tettelister mellom karm og vindu, samt slitasje/avflassing stedvis både innvendig og på utvendig omramming.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer - nyere vinduer på kjøkken

TG 1

Vinduer på kjøkken i 1. etasje er av nyere tre-lags isolerte vinduer med rammeverk av tre. Vinduene er merket 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører

TG 1

Hovedinngangsdør er av en isolert dør av noe nyere dato. Det er to-lags isolert glass i vindu i døra. Døra er merket 2005. Dobbelt verandadør på stue i 1. etasje er av en ny isolert dør med to-lags isolert glass i vindu. Verandadør på baderommet i 1. etasje er av en tredør av noe nyere dato. Kjellerdør er av en nyere isolert dør.

Veranda foran inngang

TG 2

Tilstandsrapport

Det er oppført en overbygget/delvis innbygget verandakonstruksjon foran inngang. Konstruksjonen er oppført av et trebjelkelag. Trebjelkelaget er av impregnert treverk. Videre er gulvbord og rekkverk av malt treverk. Konstruksjonen er bygd inn med vinduer av plast. Takkonstruksjon av taksperrer av tre og undertak av taktro med asfaltappshingel som takteking. Konstruksjonen har takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det mangler rekkverk/håndløper på begge sider av trappeløpet. Det er også registrert noe skjevhet i takkonstruksjonen (kan tyde på noe langt spenn på "drager" som går fra hjørne på vindfanget til hjørne ved kjellertrapp).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales etablert rekkverk/håndløper på trappeløpet. Det bør også vurderes om en skal forsterke takkonstruksjonen noe.

Veranda med utgang fra stue i 1. etasje

TG 2

Det er oppført en overbygget/delvis innbygget verandakonstruksjon med utgang fra stue/kjøkken i 1. etasje. Konstruksjonen er oppført av et trebjelkelag anlagt på underliggende støpte betongpilarer. Trebjelkelaget er av impregnert treverk. Videre er gulvbord av impregnert treverk og rekkverk av malt tre. Konstruksjonen er bygd inn med vinduer av plast, samt et tak av takplater av plast. Konstruksjonen har takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det mangler rekkverk/håndløper på trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales etablert rekkverk/håndløper på trappeløpet.

INNENDIG

Overflater

TG 1

Kjelleretasje:

Gang: laminatgulv, trepanel på vegger, trepanel i himling.

Stue: laminatgulv, trepanel kombinert med tapet på vegger, trepanel i himling.

Gang: laminatgulv, trepanel på vegger, malte plater i himling.

Soverom: laminatgulv, trepanel kombinert med tapet på vegger, takessplater i himling.

Soverom: laminatgulv, trepanel kombinert med tapet på vegger, malte plater i himling.

1. etasje:

Vindfang: vinylgulv, trepanel på vegger, malte plater i himling.

Stue: vinylgulv, tapet kombinert med trepanel på vegger, takessplater i himling.

Gang: vinylgulv, trepanel på vegger, malte plater i himling.

Soverom: laminatgulv, tapet på vegger, takessplater i himling.

Soverom: gulvbelegg, tapet på vegger, malte plater i himling.

Soverom: laminatgulv, tapet på vegger, malte plater i himling.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskille er av et trebjelkelag.

Radon

TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 2

Eneboligen er utført av et pipeløp av murstein, antatt uisolert. Pipeløpet er tilkoblet en vedovn i stue i kjelleretasje og en vedovn i stue i 1. etasje. Det er sotluke tilgjengelig i gang i kjelleretasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Rom Under Terreng

TG 1

Tilstandsrapport

Rom i kjelleretasjen er i hovedsak rom for opphold, samt bod. Grunnmuren er oppført av betongblokker med tykkelse 25 cm. Konstruksjonen tyder på å være isolert innvendig i vegger i kjelleretasjen. Antatt isolert med rundt 5 cm mineralull. Gulvet er utført av en støpt betongplate. Det er ukjent om, og eventuelt med hvor mye, denne konstruksjonen er isolert. Det er også ukjent om denne konstruksjonen er fuktsikret. Basert på vanlig byggemetode på oppføringstidspunktet antas betongplata å være begrenset isolert og fuktsikret. Det er i henhold til eier lagt ny drenering og fuktsikring rundt deler av boligen i 2012. Det tyder på å være eldre drenering på deler av boligen, antatt på halve langveggen mot sør, samt på gavlveggen mot vest.

Innvendige trapper

! TG 3

Trappeløp mellom kjelleretasje og 1. etasje har fri bredde i trappa på omtrent 85 cm. Trappeløpet er avgrenset med vegg på en side av trappeløpet. Det er håndløper på denne siden av trappeløpet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

KJELLERETASJE > BAD

Generell

Det er i henhold til eier gjort noe oppgraderinger på badet rundt 2015-2016.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

! TG 1

Tapet kombinert med fliser på vegger, trepanel i himling.

Overflater Gulv

! TG 2

Det er fliser på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke tilfredsstillende fall på baderomsgulvet, men det er etablert dusjnislje med kant slik at vann i forbindelse med dusjing vil renne mot sluk. Gulvet ellers på baderommet er noe ujevnt, og tilnærmet uten fall mot sluk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 2

Sluket er av et plastsluk, det er ikke registrert tilfredsstillende avsluttet tettesjikt på gulvet i form av slukmansjett festet i klemring. Det antas å være lagt smøremembran som tettesjikt på gulv og vegger, men dette lar seg ikke bekrefte/avkrefte uten fysiske inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Baderommet er utstyrt med gulvmontert toalett, vaskeservant med ett-greps blandebatteri og underskap, dusjnislje med dusjvegger, blandebatteri og dusjhode.

Ventilasjon

! TG 2

Det er mekanisk avtrekksvifte på baderommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftspalte ved dør e.l.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 0

Det er foretatt hulltaking bak dusj fra gang i kjelleretasjen. Det er ikke observert eller målt negative avvik med tanke på fuktpåkjenning på befaringsstidspunktet.

1. ETASJE > BAD

Generell

Eier opplyser at baderommet ble rehabilitert rundt 2012.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

! TG 1

Baderomsplater kombinert med fliser på vegger, mdf-takpanel i himling.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

! TG 2

Det er fliser på gulvet.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er også registrert noe misfarging i overgang mellom gulv og sokkelflis i dusj, samt også noe svake fuger rundt selve slukrista.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Sluket er av et plastsluk, dette er plassert i dusjnisje. Det ser ut til å være påført smøremembran på gulvet og dette er avsluttet med slukmansjett festet i klemring i sluket. Dette utgjør tettesjikt/membran på gulvet. Det antas å være etablert smøremembran eller lignende tettesjikt bak fliser på vegger. Resten av baderommet er det baderomsplater som utgjør tettesjikt på vegger.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Baderommet er utstyrt med dusjnisje med dusjvegger, blandebatteri og dusjhode, opplegg for vaskemaskin, diverse hyller, vaskeservant med ett-greps blandebatteri, underskap av laminerte fronter, høyskap av laminerte fronter, samt speil.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Ventilasjon

! TG 2

Det er mekanisk avtrekksvifte på baderommet.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det bemerkes også at avtrekksvifta bråker en del. Det kan være nødvendig med noe vedlikehold/service på denne.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 0

Det er foretatt hulltaking bak dusj fra toalettrom i 1. etasje. Det er ikke observert eller målt negative avvik med tanke på fukt påkjenning på befaringstidspunktet.

KJØKKEN

KJELLERETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Kjøkken: fliser på gulv, malte mdf-panelplater på vegger, trepanel i himling.

Diverse utstyr: benkeplate av laminat, underskap/skuffer av trefronter, overskap av trefronter, komfyr med stekeovn og koketopp, dobbel vaskekum med ett-greps blandebatteri, kjøleskap, sluk.

Avtrekk

! TG 1

Det er montert kjøkkenhette/ventilator.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Kjøkken: vinylgulv, tapet kombinert med fliser over kjøkkenbenk på vegger, takessplater i himling.

Diverse utstyr: benkeplate av laminat, underskap/skuffer av laminerte fronter, høyskap av laminerte fronter, integrert koketopp, overskap av laminerte fronter, integrert oppvaskmaskin, dobbel vaskekum med ett-grep blandebatteri, integrert stekeovn, integrert mikrobølgeovn, samt kjøleskap.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Avtrekk

! TG 1

Det er montert kjøkkenhette/ventilator.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

! TG 2

Toalettrom: laminatgulv, tapet på vegger, malte plater i himling.

Diverse utstyr: gulvmontert toalett, skap, vaskeservant med ett-greps blandebatteri.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er også registrert noe svelling/svakheter i gulvet på baderommet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport

Det bør også påregnes noe vedlikehold/oppgraderinger som følge av alder og slitasje på toalettrommet på sikt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 1

Store deler av de innvendige vannrørene er av nyere dato. Det er lagt plastrør ført frem som rør-i-rør fra vanninntak/samlestokk plassert på baderommet i kjelleretasje frem til kjøkken både i 1. etasje og kjelleretasje, samt også frem til baderom i 1. etasje. Det er også noen nyere kobberrør på deler av anlegget på bad i kjelleretasje.

Vannledninger - eldre kobberrør

! TG 2

Det er registrert eldre kobberrør som vannrør på deler av anlegget, ser ut til at dette i hovedsak gjelder på baderommet i kjelleretasje.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør

! TG 1

Innvendige avløpsrør er i hovedsak av plast.

Avløpsrør - støpejern

! TG 2

Det er enkelte mindre deler av innvendige avløpsrør som er av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon

! TG 2

Rom for varig opphold er naturlig ventilert med lufteventiler i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Dette gjelder et av soverommene i kjelleretasjen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmesentral

! TG 1

Det er montert luft-til-luft varmepumpe plassert på stue. Denne er av nyere dato.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Varmtvannstank

! TG 1

Det er varmtvannsbereder for boligen plassert på baderommet i kjelleretasjen. Denne er av noe nyere dato og har volum rundt 200 liter. Varmtvannsbereder er plassert i rom med sluk for avledning av eventuelt lekkasjevann.

Elektrisk anlegg

! TG 2

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det elektriske anlegget tyder i hovedsak på å være av nyere dato, kombinert med enkelte eldre komponenter stedvis. Anlegget er ført både åpent og skjult i boligen. Det er plassert sikringsskap i gang i kjelleretasjen. Dette er i henhold til eier nytt fra 2012. Anlegget er utført med automatsikringer, og det foreligger kursfortegnelse for anlegget i sikringsskapet. Det foreligger samsvarserklæring og diverse sluttdokumentasjon for arbeid på anlegget i senere tid (fra 2020 og 2021). Det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeider på anlegget fra rundt 2012 (i forbindelse med etablering av nytt sikringsskap og ellers oppgraderinger av anlegget mellom 1999 og 2020). Dette skal foreligge for arbeid på elektriske anlegg etter 01.01.1999. Det anbefales utvidet el-kontroll for gjennomgang av anlegget i forbindelse med salget.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall) **2022 I forbindelse med etablering av nytt kjøkken og stue i 1. etasje.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Bergstaden Elektro AS
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det foreligger samsvarserklæring og diverse sluttdokumentasjon for arbeid på anlegget i senere tid (fra 2020 og

Tilstandsrapport

2021). Det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeider på anlegget fra rundt 2012 (i forbindelse med etablering av nytt sikringsskap og ellers oppgraderinger av anlegget mellom 1999 og 2020). Dette skal foreligge for arbeid på elektriske anlegg etter 01.01.1999.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja

Det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeider på anlegget fra rundt 2012 (i forbindelse med etablering av nytt sikringsskap og ellers oppgraderinger av anlegget mellom 1999 og 2020). Dette skal foreligge for arbeid på elektriske anlegg etter 01.01.1999. Det anbefales utvidet el-kontroll for gjennomgang av anlegget i forbindelse med salget.

Branntekniske forhold

TG 0

Det er montert røykvarslere i boligen. Det er brannslukningsutstyr i form av pulverapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er i henhold til NGU's kartløsning oppført på breelvvasetning. Dette må regnes for å være normalt stabile masser.

Drenering - nyere

TG 1

Det er i henhold til eier lagt ny drenering og fuktsikring rundt deler av boligen i 2012.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Drenering - eldre

TG 2

Det tyder på å være eldre drenering på deler av boligen, antatt på halve langveggen mot sør, samt på gavlveggen mot vest.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Grunnmuren er oppført av betongblokker med tykkelse 25 cm. Konstruksjonen tyder på å være isolert innvendig i vegger i kjelleretasjen. Antatt isolert med rundt 5 cm mineralull. Gulvet er utført av en støpt betongplate. Det er ukjent om, og eventuelt med hvor mye, denne konstruksjonen er isolert. Det er også ukjent om denne konstruksjonen er fuktsikret. Basert på vanlig byggemetode på oppføringstidspunktet antas betongplata å være begrenset isolert og fuktsikret.

Terrengforhold

TG 0

Terreng på eiendommen er tilnærmet flatt.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Tilstandsrapport

Eier opplyser at det er nye utvendige vann- og avløpsledninger lagt i 2004. Det antas at disse er av plast, men det ser ut til at selve rørgjennomføringen gjennom betoggulvet er av støpejern og kobberrør av eldre dato (eldre kobberrør og avløpsrør av støpejern er kommentert i annet punkt i rapporten og dette punktet omfatter kun det som, i henhold til eier, omfatter nye stikkledninger frem til kommunalt vann- og avløpsnett).

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse

Byggeår
2008

Kommentar
Kilde: eier

Standard

Vedlikehold



Garasje, 1. etasje

Dette er en enkel planløsning og gir ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målsetning.
Målestokken er ca. 1:100 (A4).
Areal som ikke inngår som måleverdige areal er satt i parentes.

RØROS TAKST AS

Beskrivelse

Grunnmur: Grunnmuren er utført av en ringmur av lettklinkerblokker, disse er pusset utvendig. Videre er gulvet av en støpt betongplate. Det er også lagt knotteplast rundt deler av grunnmuren.

Vegger med vinduer og dører: Veggkonstruksjonen er oppført av et uisolert bindingsverk av tre, med unntak av konstruksjonen i det ene garasjeløpet som er isolert med mineralull. Veggkonstruksjonen er kledd utvendig med stående behandlet tømmermannspanel av tre, kombinert med liggende behandlet trepanel i gavler. Vinduer er av et-lags glass og rammeverk av tre. Inngangsdører er av enkle boddører av tre. Garasjeporter er av treverk og er tilkoblet elektrisk portåpner. Dør til bod er av en dobbel tredør.

Takkonstruksjon: Takkonstruksjonen er oppført som et saltak med tverrvinkel. Konstruksjonen er oppført av selvbærende w-takstoler av tre. Konstruksjonen er uisolert, med unntak av konstruksjonen i det ene garasjeløpet som er isolert med mineralull. Takkonstruksjonen er luftet ved raft.

Tekking: Taket er tekket med asfaltappshingel. Undertaket er av taktro av tre. Vindskier, frontbord og toppbord er av behandlet treverk. Takrenner, takfotbeslag og nedløp er av plastbelagt stål.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjelleretasje	110	100	10	Gang , Stue , Gang 2, Bad , Soverom , Soverom 2, Kjøkken , Trapperom	Bod
1. etasje	122	118	4	Vindfang , Toalettrom , Stue/kjøkken , Trapperom , Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	Walk-in closet
Sum	232	218	14		

Kommentar

Det er i tillegg oppført en overbygget delvis innbygget verandakonstruksjon med utgang fra stue i 1. etasje. Denne er omtrent 25 kvm.
Det er også oppført en overbygget delvis innbygget verandakonstruksjon foran inngang. Denne er omtrent 17 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er gjennomført diverse endringer på boligen opp gjennom årene. Rominndeling og rombruk fra opprinnelig bygningstegning fra 1968 stemmer dårlig overens med det som er dagens situasjon.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nytt kjøkken og diverse oppgraderinger på stue/kjøkken, inkludert etterisolering av vegg og innsetting av vinduer. Det er ikke forelagt dokumentasjon på arbeidet.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er manglende/utilfredsstillende dagslysflate på stue og kjøkken i kjelleretasjen (vinduer er under 10 % av gulvarealet).

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	87	0	87		Garasje , Garasje 2, Bod
Sum	87	0	87		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.8.2023	Ole Erik Feragen	Takstingeniør
	Kjetil Kvarteig	Kunde
	Tove Liabø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5025 RØROS	135	297		0	2215 m ²	To GID. I henhold til målebrevene, fra 13.11.1967, har eiendommene samlet areal areal 2215 kvm.	Eiet

Adresse

Konstnektveien 38

Hjemmelshaver

Kvarteig Kjetil, Liabø Tove

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Avkjørsel til eiendommen fra kommunal vei i henhold til opplysninger fra Røros kommune.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning i henhold til opplysninger fra Røros kommune.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg i henhold til opplysninger fra Røros kommune.

Regulering

Eiendommen omfattes av "Reguleringsplan for Kvitsandhage, Kirkegårdshage, Sjøbakken, Haugene. Delplan 20 og 21", ikrafttredelsesdato 14.12.1966, reguleringsformålet er boliger. Potensielle kjøpere bes sette seg inn i bestemmelser i reguleringsplanen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 200 000	2002

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Bygningstegninger			Gjennomgått	0	Nei
Kursfortegnelse			Gjennomgått	0	Nei
Målebrev			Gjennomgått	0	Nei
Samsvarserklæringer fra 2020 og 2021			Gjennomgått	0	Nei
Skjema "Elektrisk anlegg"			Gjennomgått	0	Nei
Matrikkelrapport			Gjennomgått	0	Nei
Opplysninger fra Røros kommune vedrørende vei, vann, avløp og regulering			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. 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 tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- 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 bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IL1762>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon