

Tilstandsrapport



Enebolig



Litj-Øra 11 , 7374 RØROS



RØROS kommune



gnr. 138, bnr. 314

Sum areal alle bygg: BRA: 167 m² BRA-i: 137 m²



TAKST- FORUM TRØNDELAG

Befaringsdato: 22.01.2026

Rapportdato: 25.01.2026

Oppdragsnr.: 21615-1148

Referansenummer: RT6149

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.

I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.

Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.

Rapportansvarlig

Snorre Kolstad

Snorre Kolstad

Uavhengig Takstingeniør

sk@tft.no

480 33 863

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 byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført over fire plan, hvor første plan består av 2 halvetasjer, én fulletasje og loft øverst. Grunnmuren er oppført som en del av veggkonstruksjonen i 1. etasje, med vegger av lettklinkerblokker over støpt gulv på grunn. Veggkonstruksjonen er forøvrig oppført i bindingsverk. Fasadene er utført med puss og stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Vinduene er med 2-lags og 3-lags isolerglass.

Boligen vurderes i generelt grei stand. Det henvises til rapporten for beskrivelser og vurderinger av bygningsdeler.

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

-Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Snødekt tak ved befaringen.

-Renner og nedløp er utført i lakkert metall og er fra byggeåret.

-Veggene har bindingsverkskonstruksjon og konstruksjon av lettklinkerblokker fra byggeår. Fasader har stående bordkledning og murpuss.

-Taket har saltaksform og er oppført av takstoler i tre. Det er etablert luftespalter ved raft.

-Det er etablert kaldloft over øvre halvetasje i 1. etasje. Loftet er isolert med mineralull mot varme rom. Luke for tilkomst er etablert i himling på vaskerom.

-Loftskonstruksjonen er oppført med A-takstoler, og er innkledd med panel. Konstruksjonen er oppført med A-takstoler, og det er derfor kaldloft etablert i kneveggene over 2. etasjen.

-Kneloft over kjøkken og deler av spisestue i 2. etasje har tilkomst via luke i vegg på loftet. Det er etablert lufting ved raft. Konstruksjonen ble innsisert, og det ble ikke påvist unormale forhold.

-Bygningen har malte trevinduer med 2-lags og 3-lags glass.

-Bygningen har malt kompakt hovedytterdør med 2-lags glass og malt ytterdør av tre i bod, samt malte balkongdører i tre med 2-lags glass.

-Det er veranda med adkomst fra spisestue i 2. etasje. Verandaen er oppført i impregnert trevirke over over stolper som er ført ned på fundamenter i grunnen. Rekkverk er av malt tre.

-Det er etablert plattinger på mark i impregnert trevirke.

-Ved inngangsparti er det et trapperepos i strekkmetall. Rekkverk er av støpejern. Håndløper er montert på 1 side.

INNENDIG

[Gå til side](#)

-Innvendig er det gulv av laminat, betong og beleg. Veggene har malt overflate, pusset overflate, tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

-1. etasje har støpte gulv på grunn. Etasjeskillere er av trebjelkelag.

-Pusset elementpipe fra byggeår med sotluke etablert i bod i 1. etasje. Muren er forblendet med skifer i 2. etasje. I stue er det en vedovn fra 2009. Det har blitt montert vifte for å få bedre trekk ved fyring.

-Det er valgt å vurdere nedre del av vegger mot øvre halvetasje i 1. etasje som rom under terreng på grunn av at det er innvendig grunnmur mot oppfylte masser. Vegger under terreng er kledd med plater/flis direkte på mur mot halvetasjen. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. flis- og platelegging direkte på grunnmur. Det ble ikke indikert fukt ved måling mot overflater.

-Innvendig er det tretrapper mellom etasjer, med eiketrukk og malte vanger. Håndløper er etablert på 1 side. Rekkverk er av malt tre.

-Innvendige dører er i malt profilert utførelse, samt glatte finerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

VASKEROM/BAD

-Tidligere eier opplyste ved forrige takst at rommet ble oppgradert i 2013. Ikke utført etter noen reell forskrift. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

-Veggene har behandlet panel. Taket har behandlet panel.

-Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til ca. 10-15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 15 mm.

-Det er plastsluk fra byggeår og synlig vinylbelegg fra 2013 som tettesjikt. Vegger har ikke tettesjikt, og rommet kan kun brukes med lukket dusjkabinett eller lignende utstyr.

-Rommet har opplegg for vaskemaskin og skyllekum i stål.

-Det er mekanisk avtrekk tilkoblet aggregat plassert på kaldloft. Tilluft ved dør.

-Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

BAD

-Rommet ble ifølge tidligere eier oppgradert i ca. 1993/94. Badet er utført etter eldre byggeforskrifter. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

-Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

-Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Tilnærmet flatt gulv med lokalt fallforhold til sluk. Fall mot sluk er målt til ca. 5-10 mm. Med bakgrunn i oppkant ved dør vurderes det mer enn 25 mm høydeforskjell mellom topp membran ved dør og topp slukrist. Vannsikkerheten mot tilstøtende rom vurderes ivaretatt.

-Det er plastsluk fra byggeår og membran fra 1993/94. Gulv og nedre del av vegg i dusjsone har membran fra 2015.

-Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

-Det er mekanisk avtrekk tilkoblet aggregat plassert på kaldloft. Tilluft ved dør.

-Hulltaking er foretatt fra hall uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vektprosent) i konstruksjonen viste ikke utslag (under 6 vektprosent). Måling på overflater av flis er ikke foretatt, da det kan ligge fukt i fuger eller mellom membran og flis. Dette kan gi et feil bilde på eventuell fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

-Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er med laminat og har nedfelt oppvaskkum i stål. Flis på vegg over benk. Det er opplegg for vaskemaskin og plass til kjøleskap og komfyr.

-Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Tilkoblet aggregat plassert på kaldloft.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

-Toalettrom med beleg på gulv og tapet på vegger. Taket har himlingsplater. Utstyrt med servant og wc. Det er mekanisk avtrekk tilkoblet aggregat plassert på kaldloft. Tilluft ved dør.

-Kjølerom med beleg på gulv og panel på vegger. Taket har panel. Kjøleaggregat fra byggeår er hengt på vegg. For øvrig ukjent oppbygging av konstruksjonen, utover det som er synlig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

-Innvendige vannledninger er av kobber og er i hovedsak fra byggeår.

-Synlige avløpsrør er av plast, og er i hovedsak fra byggeår. Det er påvist stakeluke i vaskerommet.

Beskrivelse av eiendommen

- Rom for varig opphold har naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.
- På kaldloft er det et aggregat for mekanisk avtrekk fra toalett, våtrom og kjøkken fra 2023. Rørøpplagg fra byggeår.
- Det er installert varmepumpe i stue. Montert ny i januar 2025.
- Varmtvannstanken er på 200 liter og er plassert i vaskerom. Lekkasjevann vil ledes direkte til sluk.
- Delvis skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med skrusikringer er plassert i vindfang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

- Ifølge NGUs løsmassekart er det fyllmasser av ukjent materiale i området. Byggegrunn er utover dette ikke kjent.
- Eventuell drenering under bakken er fra byggeår. Det er ikke kjent om det er etablert, og vil kun ha sekundær funksjon på grunn av at boligen er oppført over terreng. Det er taknedløp ført til rørsystem under bakken.
- Bygningen har grunnmur som delvis er oppført som en del av veggkonstruksjonen. Oppført i lettklinkerblokker. Det er støpt gulv på grunnen i hele 1. etasjen.
- Det er ved tidligere befaring registrert flatt terreng rundt boligen.
- Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1980. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
- Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1980. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

- Det er etablert innvendig trapp som ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav.
- Det er etablert veranda i 2. etasje med rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav.
- Det er etablert utvendig trapp med rekkverk og åpninger som ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav.
- Det er mer enn 27 graders takvinkel. Snøfanger er ikke montert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

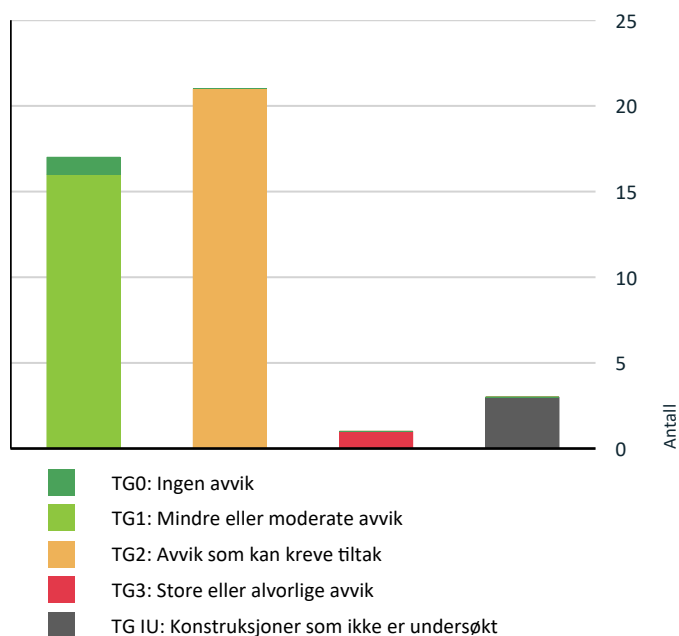
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Ferdigattest på boligen er datert 30-07-1980.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Den ene boden foreligger ikke på tegningen. Bruken er ikke endret, og derfor er det ikke et søknadspliktig tiltak.
- Det er ikke krav om ferdigattest på bygg omsøkt før 01.01.1998.

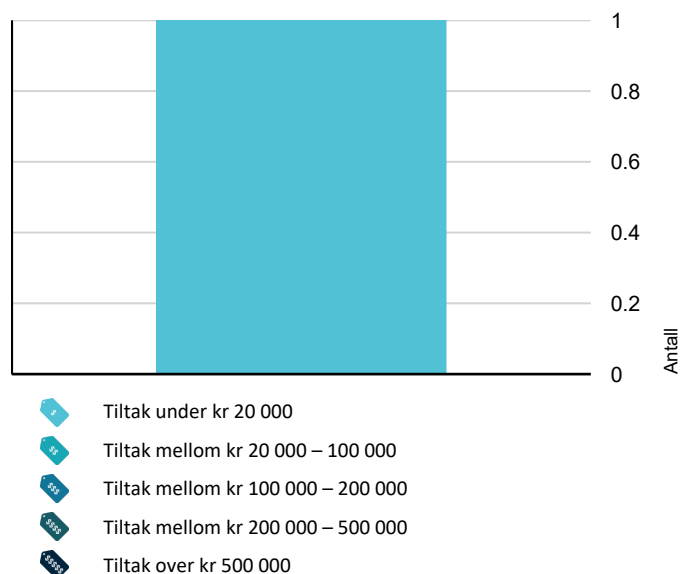
Sammendrag av boligens tilstand

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

-Grunnet snø på terreng, takteking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.
-Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. Etasje (1/2-etg + 1/2-etg) > Vaskerom/bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2

[Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje (1/2-etg + 1/2-etg) > Vaskerom/bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje (1/2-etg + 1/2-etg) > Vaskerom/bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje (1/2-etg + 1/2-etg) > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje (1/2-etg + 1/2-etg) > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje (1/2-etg + 1/2-etg) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. Etasje (1/2-etg + 1/2-etg) > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1980

Kommentar

Ferdigattest datert 1980.

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget fremstår med normalt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

1994	Modernisering	-Ny kjøkkeninnredning. -Oppgradert badet i ca. 1993/94.
2003	Modernisering	-Avtrekksviften på kjøkkenet ble skiftet.
2005	Modernisering	-Det ble lagt asfalt i innkjørselen. Kilde: tidligere eier.
2009	Modernisering	-I bod i 1. etasje ble gulvet avrettet, og veggene ble pusset. -Pipemur i 2. etasje ble belagt med Oppdalsskifer, og det ble montert ny vedovn.
2010	Modernisering	-Begge klosettene i boligen ble skiftet.
2011	Modernisering	-Det ble montert nye balkongdører og ny hovedinngangsdør. -Alle panelovnene ble skiftet.
2012	Modernisering	-Det ble lagt nye gulv samt veggplater i hall i 1. etasje. Nye innvendige trapper ble montert i hele boligen.
2013	Modernisering	-Vaskerommet ble oppgradert med nytt beleg, samt at vegger og himling ble lakkert. Det ble montert ny bereder og nytt dusjkabinett, samt at blande batteri i hele huset ble skiftet (unntatt toalettrommet).
2014	Modernisering	-Det ble oppført nye plattinger mot sør. På taket ble det montert en feieplattform ved pipa etter pålegg fra feiervesen.
2015	Modernisering	-På badet ble det fjernet et innbygd badekar, og det ble lagt nye fliser og membran hvor badekaret var plassert. Det ble montert nytt servantskap og speil.
2016	Modernisering	-Det ble montert nye rekkverksbord og håndløpere på verandaen.
2018	Modernisering	-Det ble lagt ny pappshingel på taket. Utført av Idehus Røros AS.
2023	Modernisering	-Det er montert nytt mekanisk ventilasjonsaggregat på kaldloft.
2025	Modernisering	Installert ny varmepumpe. Utført av Tynset Varmeservice iht. eier.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besøktet fra bakkenivå.

-Taktekkingen er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tilstandsrapport

Årstall: 2018

Kilde: Andre opplysninger: -Ny pappshingel lagt i 2018 av Idehus Røros AS. Kilde: tidligere eier.

Vurdering av avvik:

- Takteking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

-Taktekkingen er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. God gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

-Det bør foretas nærmere undersøkelser og vurdering av takteking og medhørende beslag/overganger på taket når det er snøfritt.



Nedløp og beslag

Renner og nedløp er utført i lakkert metall og er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Det registreres deformasjon i takrenne mot øst, samt frostspreng i flere taknedløp.

-1 renneskjøt mot øst har tegn på utettheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Nedløp/renner er ikke funksjonstestet av undertegnede. Nærmere undersøkelser anbefales, og ved utettheter bør utskiftinger foretas. Deler med deformasjon må utover dette skiftes for å lukke avvik. Frostspreng i nedløpsrør må sies å være normalt i Fjellregionen, og er erfaringsmessig registrert forholdsvis ofte.



Frostspreng i nedløpsrør.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og konstruksjon av lettklinkerblokker fra byggeår. Fasader har stående bordkledning og murpuss.

-Synlige deler av kledningen har etablert lufting mot veggkonstruksjonen.

-Kledning i 2. etasje er ikke utført med musetetting mot veggkonstruksjonen, men det anses ikke som et behov, da kledningen er etablert såpass høyt over bakken. Det var ikke registrert noen museaktivitet ved befaring i 2023, og ikke registrert museaktivitet i tilgjengelige loft ved dagens befaring.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er stedvise sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.

-Synlige yttervegger av mur har stedvis mindre sprekker/riss utvendig. Ved befaring i slutten av mai 2023 var påviste sprekker mindre enn de er ved dagens befaring, og ikke vurdert å være vesentlige. At de er større på vinterstid tyder på at boligen har noe telebelastning eller setninger under fundamenteringen utvendig på vinterstid. Omfanget vurderes ikke til fare for konstruksjonssikkerheten, men forebyggende tiltak kan være nødvendig.

-Noe mindre avskalling i overflaten (kosmetisk).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Det bør ses på muligheten for å bedre isoleringen rundt fundamenter. Observer sprekker jevnlig med tanke på eventuell utvikling. Gjenpussing foretas når oppsprekking er stabilisert.

-Overflatebehandling av slitte pussoverflater kan vurderes.



Riss i murvegg.



Noe riss og avskalling.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Taket har saltaksform og er oppført av takstoler i tre. Det er etablert luftespalter ved raft.

-Kontrollen blir begrenset utvendig på grunn av snø. Det anbefales ny undersøkelse når taket er snøfritt.

TG IU Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Det er etablert kaldloft over øvre halvetasje i 1. etasje. Loftet er isolert med mineralull mot varme rom. Luke for tilkomst er etablert i himling på vaskerom. Loftskonstruksjonen er oppført med A-takstoler, og er innkledd med panel. Konstruksjonen er oppført med A-takstoler, og det er derfor kaldloft etablert i kneveggene over 2. etasjen.

Kneloft over kjøkken og deler av spisestue i 2. etasje har tilkomst via luke i vegg på loftet. Det er etablert lufting ved raft. Konstruksjonen ble inspisert, og det ble ikke påvist unormale forhold.

-Loft over 1. etasjen ble kun inspisert fra en stol på vaskerommet, og det var vanskelig å se noe fra denne på grunn av høyden.

-Det er ingen adkomstmulighet inn til loft over stue.

-Slike loft er å anse som risikokonstruksjoner som kan være påkjent av fukt og/eller skadedyr. Det anbefales å etablere adkomst til loft over stue, samt å foreta undersøkelser av dette og loft over 1. etasje for å fastsette tilstandsgrad.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde, loft over kjøkken/spisestue.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags og 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

-Vindu i bod i 1. etasje har tegn på punktering av isolerglass. Isolerglass er mer enn 30 år gamle, og det er økt risiko for punktering i tiden som kommer.
-Det er noe værslitasje i utvendige karm, og noe avskalling i enkelte innvendige karm som kan komme av kondensering på glass.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

-Jevnlig kontroll av isolerglass anbefales med tanke på økt risiko for punktering. Utskiftinger vurderes fortløpende om punktering skulle oppstå. Enten selve glasset, eller hele vinduet.

-Jevnlig vedlikehold av vinduer er påregnelig som følge av alder og slitasje. Dette for å forlenge levetiden og unngå skader.



Bodvindu med tegn på punktert glass.



Utvendig vinduskarm.

TG 2 Dører

Bygningen har malt kompakt hovedytterdør med 2-lags glass og malt ytterdør av tre i bod.

Årstall: 1980

Kilde: Andre opplysninger: -Boddør er fra byggeår.
-Hovedytterdør er fra 2011. Kilde: tidligere eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er påvist andre avvik:

-Det bemerkes noe luftvikasjer fra ytterdør i bod. Tyder på utettheter i tettelister. Døren er fra byggeår, og utettheter vil ikke være unormalt med tanke på alder.

-Hovedytterdøren har sprekker i overflaten. Dette er på begge sider av nedre kant på glasset utvendig.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

-Det er påregnelig å skifte tettelisten i ytterdør i bod.

-For å lukke avviket kan hovedytterdøren ha behov for å måtte skiftes. Døren vurderes å fungere med avviket, men det er ukjent om sprekken påvirker varmeisoleringssevnen. Nedbørsvann kan trenge inn i sprekken og forårsake skader, slik at sprekken bør tettes.



Det er sprekker på hver side av nedre kant av glass.

TG 1 Dører - 2

Bygningen har malte balkongdører i tre med 2-lags glass.

-Det registreres ingen unormale forhold.

Årstall: 2011

Kilde: Andre opplysninger: -Balkongdørene ble skiftet i 2011. Kilde: tidligere eier.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er veranda med adkomst fra spisestue i 2. etasje. Verandaen er oppført i impregnert trevirke over over stolper som er ført ned på fundamenter i grunnen. Rekkverk er av malt tre.

-Terrassegulv er snødekt ved befaringen.

Årstall: 1980

Kilde: Andre opplysninger: -Konstruksjonen og terrassebordene er fra byggeår, men det ble montert nye håndløpere, spikerslag og bord på rekkverk i 2016. Kilde: tidligere eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-TG 2 er satt med bakgrunn i alder på konstruksjonsmaterialer. Ved befaringen er verandaen snødekt, slik at kontroll ikke er foretatt av terrassebord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Sørg for jevnlig vedlikehold for å forlenge levetiden og for å unngå skader i konstruksjonsmaterialer.

-Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde.

TG 10 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Det er etablert plattinger på mark i impregnert trevirke.

-Plattinger er snødekte ved befaringen.

Årstall: 2014

Kilde: Andre opplysninger: -Oppført i 2014. Kilde: tidligere eier.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

-Plattinger er snødekte.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



Oversiktsbilde.

TG 1 Utvendige trapper

Ved inngangsparti er det et trapperepos i strekkmetall. Rekkverk er av støpejern. Håndløper er montert på 1 side.

-Det vurderes normal slitasjegrad iht. alder.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, betong og belegg. Veggene har malt overflate, pusset overflate, tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

-Den generelle tilstanden på overflatene vurderes som normal i forhold til forventbar standard.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

1. etasje har støpte gulv på grunn. Etasjeskillere er av trebjelkelag.

-Det ble målt med laser på gulvoverflater i alle etasjer, og det er påvist måleavvik opp mot NS 3600. Målinger er utført i hall, 1 soverom og vindfang i 1. etasje, stue, spisestue og kjøkken i 2. etasje, samt på loftstuen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

-Målinger i hall, 1 soverom og vindfang i 1. etasje viser lokale avvik på ca. 14-15 mm innenfor 2 meters lengde. I hallen foreligger dette mellom kjølerom og soverom. I soverommet er dette påvist mellom dør ut til hall og terrassedøren.

-Måling i spisestue viser lokalt og merkbart høydeavvik på ca. 17 mm innenfor 2 meters lengde, foran trappen.

-Måling i loftstue viser lokalt høydeavvik på ca. 11 mm innenfor 2 meters lengde, fra trappen og ut mot vinduet mot sør.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

-Skjevhetene vurderes ikke å påvirke normal bruk av boligen. Tidligere setninger eller telebelastning i grunn kan være årsak til avvikene. Det registreres ingen tegn på svikt i gulvene.



Oversiktsbilde, hall.

TG 2 Pipe og ildsted

Pusset elementpipe fra byggeår med sotluke etablert i bod i 1. etasje. Muren er forblendet med skifer i 2. etasje. I stue er det en vedovn fra 2009. Det har

Tilstandsrapport

blitt montert vifte for å få bedre trekk ved fyring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Det er påvist andre avvik:

-Inspeksjon i bod viser noe sprekkdannelse og løsnet puss i øvre del av pipa. Dette vurderes å kunne utvikle seg sammen med tidligere nevnte setninger eller telebelastning i grunnen. Noe oppsprekking i skjøt mot yttervegg som ikke er unormalt med tanke på at dette er individuelle bygningsdeler.

-Ved tidligere takst var det opplyst om at det har lett for å ryke inn ved fyring når det er kraftig vind fra øst. Selger har vært i kontakt med feier om problemet, men det har ikke blitt noen endelig løsning på saken. Viften må derfor kjøres for fullt når det blåser kraftig fra østsiden. Flere andre i nabolaget har samme problem.

-Pipe over tak er ikke inspisert på grunn av mye snø og ingen reist stige til taket. Ved kontroll i 2023 ble det påvist mindre riss/sprekker i pipe over tak. Samtidig ble det også påvist noe rust i pipebeslaget.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Andre tiltak:

-Det er ikke registrert tegn som tilsier svikt i pipemuren, men utbedring av sprekker anbefales på generelt grunnlag.

-Ny kontroll av pipe over tak anbefales når det er snøfritt. En utbedring av pipebeslaget er å påregne, da rust kan forårsake skader over tid.



Oppsprekking i pipemur.



Bilde fra befaring i 2023. Viser rust på beslag.



Bilde fra befaring i 2023. Viser mindre riss/sprekker i pipe over tak.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er valgt å vurdere nedre del av vegger mot øvre halvetasje i 1. etasje som rom under terreng på grunn av at det er innvendig grunnmur mot oppfylte masser. Vegger under terreng er kledd med plater/flis direkte på mur mot halvetasjen. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. flis- og platelegging direkte på grunnmur. Det ble ikke indikert fukt ved måling mot overflater.

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig er det tretrapper mellom etasjer, med eiketrinn og malte vanger. Håndløper er etablert på 1 side. Rekkverk er av malt tre.

-Trapper vurderes med normal slitasjegrad.

Tilstandsrapport

Årstall: 2012

Kilde: Andre opplysninger: -Trapper ble skiftet i 2012. Kilde: tidligere eier.

Innvendige dører

Innvendige dører er i malt profilert utførelse, samt glatte finerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte innerdører tar i karm. Dør mot vindfang har seget noe og subber i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- For å lukke avviket bør dører justeres.

VÅTROM

1. ETASJE (1/2-ETG + 1/2-ETG) > VASKEROM/BAD

Generell

Tidligere eier opplyste ved forrige takst at rommet ble oppgradert i 2013. Ikke utført etter noen reell forskrift. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har behandlet panel. Taket har behandlet panel. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til ca. 10-15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 15 mm. Det er plastsluk fra byggeår og synlig vinylbelegg fra 2013 som tettesjikt. Vegger har ikke tettesjikt, og rommet kan kun brukes med lukket dusjkabinett eller lignende utstyr. Rommet har opplegg for vaskemaskin og skyllekum i stål. Det er mekanisk avtrekk tilkoblet aggregat plassert på kaldloft. Tilluft ved dør. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Årstall: 2013

Kilde: Andre opplysninger: -Oppgradert med nytt belegg. Vegger og himling ble overflatebehandlet. Montert nytt dusjkabinett. Originalt sluk.

1. ETASJE (1/2-ETG + 1/2-ETG) > VASKEROM/BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har behandlet panel. Taket har behandlet panel.

-Overflater på vegg og i himling fremstår uten unormale forhold.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE (1/2-ETG + 1/2-ETG) > VASKEROM/BAD

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til ca. 10-15 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 15 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist andre avvik:
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Tilstandsrapport

-Det er ikke etablert tettesjikt opp på vegger bak gulvlister. Listene er montert ned mot gulv med fuge i overgangen for bedre vannsikkerhet. Denne utførelsen er ikke tilfredsstillende på et våtrom. Ved en eventuell lekkasje på utstyr i rommet er det risiko for at vann kan gå ut i vegger/tilstøtende konstruksjoner. Dagens forskrifter setter krav til at gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

-Det er påvist et lite motfall mot sluket, men i hovedsak er det etablert fall.

-I fremkant av vaskemaskin er det noe misfarging på gulvet av ukjent årsak. Tiltak er ikke nødvendig, utover eventuelt å fjerne misfargingen om mulig.

Konsekvens/tiltak

- Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskader i tiliggende konstruksjoner.

- Andre tiltak:

-Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell/oppkant er økt risiko for at vann kan trenge inn ved tilstøtende vegger. Dette kan føre til fuktskader i tiliggende konstruksjoner. Vær oppmerksom på dette. Det bør etableres et nytt belegget med tilstrekkelig høydeforskjell opp på veggene for bedre vannsikkerhet i rommet.



Referansenivå laser = 40 mm. Viser fall på ca. 10 mm.

1. ETASJE (1/2-ETG + 1/2-ETG) > VASKEROM/BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeår og synlig vinylbelegg fra 2013 som tettesjikt. Vegger har ikke tettesjikt, og rommet kan kun brukes med lukket dusjkabinett eller lignende utstyr.

Årstall: 1980

Kilde: Andre opplysninger: -Sluket er fra byggeåret.
-Belegget ble lagt nytt i 2013. Kilde: tidligere eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

-Det er ikke etablert tettesjikt opp på vegger bak gulvlister. Listene er montert ned mot gulv med fuge i overgangen for bedre vannsikkerhet. Denne utførelsen er ikke tilfredsstillende på et våtrom. Ved en eventuell lekkasje på utstyr i rommet er det risiko for at vann kan gå ut i vegger/tilstøtende konstruksjoner.

-Sluket er fra byggeår. Tettesjikt har nådd en alder med usikker tetthet/gjenværende levetid. Det er usikker restlevetid/videre tetthet.

-Vegger ved dusj og vask har panel, og dette er ikke et egnet materiale for bruk i våtsoner. NS 3600 stiller krav til at overflater i våtsoner skal tåle belastning av vann, i form av et egnet vanntett sjikt, selv om det er dusjkabinett i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

-Det er påregnelig å etablere nytt belegget med tilfredsstillende våtromsstandard. Det tas med etablering av vanntett sjikt i våtsoner på vegger under kostnadsestimatet. Utgangspunkt er tatt i ca. 1400,- per m² på gulv, og 1200,- per m² på vegg. Estimaten må ikke forveksles med et faktisk pristilbud fra en håndverker. Skifte av sluk bør vurderes om en foretar tiltak på gulvbelegget.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde, dusj.



Oversiktsbilde, vask.



Kun fugemasse i overgang mot vegg.



Oversiktsbilde, sluk.

1. ETASJE (1/2-ETG + 1/2-ETG) > VASKEROM/BAD

TE 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og skyllekum i stål.

-Det registreres ingen unormale forhold.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE (1/2-ETG + 1/2-ETG) > VASKEROM/BAD

TE 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk tilkoblet aggregat plassert på kaldloft. Tilluft ved dør.

-Det registreres ingen unormale forhold.

1. ETASJE (1/2-ETG + 1/2-ETG) > VASKEROM/BAD

TE 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

-Noen dager før befaringen var det utbedret en lekkasje på et sprukket vannrør på ytterveggen. Fuktmåling på gulv viser at det kan ha kommet fuktighet innunder belegget i fremkant. Utslaget er kun påvist i området i fremkant av der lekkasjen oppstod.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

-Det bemerkes at det er betong på gulvet, men at veggen er av tre. Nærmere undersøkelser bak gulvlist på yttervegg er påregnelig, da fukt i slike vegger kan føre til skader over tid. Med tanke på fukt i underliggende betonggulv er det ikke vurdert vesentlig skaderisiko så lenge betongen får tørke ut. Vurder å få løftet opp belegget mot ytterveggen når gulvlist fjernes, slik at det får mulighet til å tørke på undersiden.



Utslag på fukt i gulv.



Oversiktsbilde.

1. ETASJE (1/2-ETG + 1/2-ETG) > BAD

Generell

Rommet ble ifølge tidligere eier oppgradert i ca. 1993/94. Badet er utført etter eldre byggeforskrifter. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Tilnærmet flatt gulv med lokalt fallforhold til sluk. Fall mot sluk er målt til ca. 5-10 mm. Med bakgrunn i oppkant ved dør vurderes det mer enn 25 mm høydeforskjell mellom topp membran ved dør og topp slukrist. Vannsikkerheten mot tilstøtende rom vurderes ivaretatt.

Det er plastsluk fra byggeår og membran fra 1993/94. Gulv og nedre del av vegg i dusjsone har membran fra 2015.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Det er mekanisk avtrekk tilkoblet aggregat plassert på kaldloft. Tilluft ved dør.

Hulltaking er foretatt fra hall uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vektprosent) i konstruksjonen viste ikke utslag (under 6 vektprosent).

Måling på overflater av flis er ikke foretatt, da det kan ligge fukt i fuger eller mellom membran og flis. Dette kan gi et feil bilde på eventuell fukt.

Årstall: 1993

Kilde: Andre opplysninger: -Rommet ble ifølge tidligere eier oppgradert i ca. 1993/94. Det ble lagt nye fliser og membran ved oppgraderingen. Sluket er originalt. -Skiftet klosett i 2010. -I 2015 ble det fjernet et innbygd badekar, og membran og fliser ble skiftet i hjørnet hvor det var plassert. Det ble montert nytt servantskap og speil samme år.

1. ETASJE (1/2-ETG + 1/2-ETG) > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 1993

Kilde: Andre opplysninger: -Rommet ble oppgradert i ca. 1993/94. Det ble lagt nye fliser ved oppgraderingen. Kilde: tidligere eier. -I 2015 ble det fjernet et innbygd badekar, og fliser ble skiftet i hjørnet hvor det var plassert. Kilde: tidligere eier.

Vurdering av avvik:

- Overflaten har fuktskade

-Rundt avtreksskanal i taket registreres det svelling. Årsaken er ukjent, men det kan ha oppstått på grunn av at fuktig luft har trengt inn under overflatebehandlingen, eller at det er utilstrekkelig isolering av kanalen og/eller utettheter i dampsperre.

-Noe merker på veggoverflater vil være normalt med tanke på alder og bruk.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

-Det må foretas nærmere undersøkelser ved avtrekkskanal. Dårlig isolering og/eller dårlig tetthet i dampsperre kan medføre kondensering og fuktskader over tid.



Avtrekkskanal

1. ETASJE (1/2-ETG + 1/2-ETG) > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Tilnærmet flatt gulv med lokalt fallforhold til sluk. Fall mot sluk er målt til ca. 5-10 mm. Med bakgrunn i oppkant ved dør vurderes det mer enn 25 mm høydeforskjell mellom topp membran ved dør og topp slukrist. Vannsikkerheten mot tilstøtende rom vurderes ivaretatt.

Årstall: 1993

Kilde: Andre opplysninger: -Rommet ble oppgradert i ca. 1993/94. Det ble lagt nye fliser ved oppgraderingen. Kilde: tidligere eier.
-I 2015 ble det fjernet et innbygd badekar, og fliser ble skiftet i hjørnet hvor det var plassert. Kilde: tidligere eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

-Det er påvist bom i flere fliser, men ingen skader i disse. Per i dag er det ikke registrert løse flis, men det er såpass hulrom under enkelte flis at det er risiko for at flis løsner eller sprekker.

-Ut fra dagens krav er det lite fall rundt sluket. Det anbefales at dette er etablert med avstand på 80 cm ut fra senter i sluket. Avviket kan føre til at vann ikke ledes tilfredsstillende mot sluk ved dusjing.

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

• Andre tiltak:

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

-Med bakgrunn i alder og påviste forhold kan det være hensiktsmessig å planlegge en oppgradering av badet.

-Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket og redusert sklisikkerhet på gulvet.

1. ETASJE (1/2-ETG + 1/2-ETG) > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeår og membran fra 1993/94. Gulv og nedre del av vegg i dusjsone har membran fra 2015.

Årstall: 1993

Tilstandsrapport

Kilde: Andre opplysninger: -Rommet ble ifølge tidligere eier oppgradert i ca. 1993/94. Det skal ha blitt lagt ny membran ved oppgraderingen. Sluket er originalt. Kilde: tidligere eier.
-I 2015 ble det fjernet et innbygd badekar, og membran ble skiftet i hjørnet hvor det var plassert. Kilde: tidligere eier.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

-Det er kun opplyst om bruk av membran, og ikke konstatert at den foreligger. Ved kontroll i sluk er det ikke noen synlig membran, og det er vanskelig å få påvist det på annet vis uten demontering.

-Med bakgrunn i alder er membranens forventede brukstid oppnådd. Sluk og tettesjikt har nådd en alder med usikker tetthet i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.

-Nærmere undersøkelser i sluket må foretas med tanke på utførelse av membran/klemring, om mulig. Usikker løsning av membran ved klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid. Vær oppmerksom på denne risikoen, og undersøk forholdet nærmere med hjelp av en fagkyndig.

-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen og tettesjikt skiftes ut. På grunn av alder kan det være hensiktsmessig å planlegge oppgradering.



Oversiktsbilde, sluk.

1. ETASJE (1/2-ETG + 1/2-ETG) > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

-Det registreres ingen unormale forhold.

Årstall: 2010

Kilde: Andre opplysninger: -Klosettet ble skiftet i 2010. Kilde: tidligere eier.
-Badekar og servantskap er fra 2015. Kilde: tidligere eier.

1. ETASJE (1/2-ETG + 1/2-ETG) > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk tilkoblet aggregat plassert på kaldloft. Tilluft ved dør.

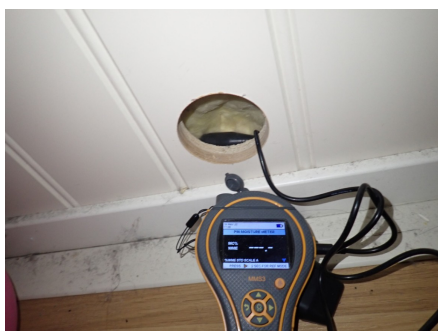
-Det registreres ingen unormale forhold.

Tilstandsrapport

1. ETASJE (1/2-ETG + 1/2-ETG) > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra hall uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vektprosent) i konstruksjonen viste ikke utslag (under 6 vektprosent). Måling på overflater av flis er ikke foretatt, da det kan ligge fukt i fuger eller mellom membran og flis. Dette kan gi et feil bilde på eventuell fukt.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er med laminat og har nedfelt oppvaskkum i stål. Flis på vegg over benk. Det er opplegg for vaskemaskin og plass til kjøleskap og komfyr.

Årstall: 1994

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.
- Det registreres tegn på et svimerke i benkeplaten ved stekeovnen.
- Benkeplaten på vegg mot trappen er slitt i fremkant.
- Tegn på riss i noen flisfuger over benk. Til dels noe løsnete fliser, samt sprekk i flis ved en stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innredningen fungerer med dagens tilstand. For å få TG 1 må overflater og innredning utbedres tilfredsstillende, og sikres mot fukt ved utsatte steder.



Slitasjemerke.



Riss i flisfuge.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Tilkoblet aggregat plassert på kaldloft.

-Det registreres ingen unormale forhold.

Tilstandsrapport

Årstall: 2003

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

SPESIALROM

1. ETASJE (1/2-ETG + 1/2-ETG) > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegg på gulv og tapet på vegger. Taket har himlingsplater. Utstyrt med servant og wc. Det er mekanisk avtrekk tilkoblet aggregat plassert på kaldloft. Tilluft ved dør.

-Det er litt slitasje i en tapetskjøt, men ikke av omfattende grad. Utover dette er det ikke registrert unormale forhold.

Årstall: 1980

Kilde: Andre opplysninger: -Overflater fremstår som fra byggeår.
-Klosett ble skiftet i 2010. Kilde: tidligere eier.

1. ETASJE (1/2-ETG + 1/2-ETG) > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom med belegg på gulv og panel på vegger. Taket har panel. Kjøleaggregat fra byggeår er hengt på vegg. For øvrig ukjent oppbygging av konstruksjonen, utover det som er synlig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Kjøleaggregatet er fra byggeår og har nådd forventet brukstid. Nåværende eier har ikke brukt anlegget, slik at funksjonen er ukjent i dag.

-Det er ikke kjent hvordan konstruksjonen er oppbygd, slik at det kun er foretatt kontroll av synlige overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Det er økt risiko for skader i anlegget med tanke på alder. Utelukkes ikke behov for utskiftinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og er i hovedsak fra byggeår.

Årstall: 1980

Kilde: Andre opplysninger: -Hovedsaklig rør fra byggeår, med unntak av mindre vedlikehold.
-Det ble lagt opp nye vannrør til dusjkabinett og varmtvannstank på vaskerommet i 2013, samt nye blandebatteri i hele huset. Kilde: tidligere eier.
-Senest i januar 2026 ble det skiftet en rørdel i vaskerom etter en lekkasje. Kilde: eier.

Vurdering av avvik:

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

-Vannrør har hovedsaklig nådd mer enn halvparten av forventet brukstid.

-Ifølge eier var det ikke frost som årsak til skade på rør i vaskerom i 2026. Svakheter i røret over tid kan ha ført til skaden.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

-Vannrør har usikker restlevetid og økt risiko for lekkasjer.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast, og er i hovedsak fra byggeår. Det er påvist stakeluke i vaskerommet.

Årstall: 1980

Kilde: Andre opplysninger: -I 2013 ble det lagt noen nye rør fra dusjkabinettet og ut til sluket i rommet. Kilde: tidligere eier.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

-På kaldloft over vaskerommet registreres et avløpsrør ført i vegg som er avsluttet under taket. Dette vurderes å være kloakkluftingen. Ved befarings i 2023 ble det registrert kloakkluft på loftet.

-Avløpsrør har hovedsaklig nådd mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

-Lufting må føres over tak for å lukke avviket. Dagens løsning gir en risiko for kloakkgasser inn i boligen.

TG 1 Ventilasjon

Rom for varig opphold har naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

På kaldloft er det et aggregat for mekanisk avtrekk fra toalett, våtrom og kjøkken fra 2023. Røropplegg fra byggeår.

-Det registreres ingen unormale forhold.

Årstall: 2023

Kilde: Andre opplysninger: -Det mekaniske aggregatet ble skiftet i 2023. Kilde: faktura på innkjøp.



Mekanisk anlegg.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i stue. Montert ny i januar 2025.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 200 liter og er plassert i vaskerom. Lekkasjevann vil ledes direkte til sluk.

-Det registreres ingen unormale forhold.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Delvis skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med skrusikringer er plassert i vindfang.

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 gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1980

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent -Det kan ikke bekreftes at alt arbeid i boligen er utført av en elektroinstallasjonsvirksomhet på grunn av manglende dokumentasjon.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Nei

-Ifølge tidligere eier er det ikke blitt utført arbeider på anlegget etter byggeåret.

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 ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpilløp 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 varmtvannsbereider, 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

Tilstandsrapport

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 elektriske anlegget er delvis av eldre dato og mangler dokumentasjon. Feil kan ikke utelukkes. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Det anbefales en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Generell kommentar

-Anlegget mangler dokumentasjon.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ifølge NGUs løsmassekart er det fyllmasser av ukjent materiale i området. Byggegrunn er utover dette ikke kjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eventuell drenering under bakken er fra byggeår. Det er ikke kjent om det er etablert, og vil kun ha sekundær funksjon på grunn av at boligen er oppført over terreng. Det er taknedløp ført til rørsystem under bakken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Rørsystem og eventuell drenering under bakken vil ha nådd mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må rørsystem skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Eldre rørsystem har økt risiko for skader/lekkasjer.



Noe tegn på saltutslag i overgang gulv/grunnmur i bod.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur som delvis er oppført som en del av veggkonstruksjonen. Oppført i lettklinkerblokker. Det er støpt gulv på grunnen i hele 1. etasjen.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

-Det registreres oppsprekking mellom pipemur og grunnmur i bod. Anses ikke som vesentlig da dette er i skjøten mellom bygningsdelene.

-Med bakgrunn i nevnte forhold ved veggkonstruksjon kan det være telebelastning eller setninger i grunnen. Vegger har derfor noen mindre riss/sprekker, samt at det også er registrert sprekkdannelse i nedre del av fundament i nordhjørnet utvendig. Ved befaring i 2023 var rissene noe mindre enn ved dagens befaring, og gir mistanke om sesongbaserte bevegelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

-Observasjoner av grunnen anbefales over tid for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling. Tiltak kan vurderes deretter. Bedre frostisolering kan være et mulig tiltak.

-Sprekken ved fundamentet i nordhjørnet utgjør en risiko for frostspreng og må pusses igjen for å hindre større skader.



Sprekkdannelse på vegg.



Sprekkdannelse ved fundament.

1 TG 2 Terrengforhold

Det er ved tidligere befaringsregistrert flatt terreng rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Terreng rundt boligen er tilnærmet flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på boligen.

-Det ble registrert saltutslag i åpne grunnmursflater på bod, som tyder på at det tidvis kan være fuktopptrekk i grunnmur i overgang mot gulv på grunn. Smeltevann fra snø kan være en mulig årsak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Foreta nærmere undersøkelser med tanke på hva som har forårsaket saltutslaget i bod. Ikke kjent om det er pågående problemer vedrørende eventuelt fuktopptrekk. Det bemerkes at vegger delvis er kledd inn og ikke mulig å kontrollere. Fuktopptrekk i vegger kan utgjøre en risiko for fuktskader i treverk.

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1980. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1980. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

-Det er økt risiko for skader med tanke på alder.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

! Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet.

Tilfredsstillende røykvarsling og brannslukningsutstyr er etablert.

Det er etablert innvendig trapp som ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav.

Det er etablert veranda i 2. etasje med rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav.

Det er etablert utvendig trapp med rekkverk og åpninger som ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav.

Det er mer enn 27 graders takvinkel. Snøfanger er ikke montert.

Tilstandsrapport

Tilfredsstillende takstige og feieplattform er etablert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

-Med bakgrunn i alder og manglende dokumentasjon på el-anlegget, er det anbefalt en utvidet el-kontroll. Feil kan ikke utelukkes.

-Taket har vinkel over 27 grader. Snøfanger anbefales derfor etablert, selv om det er ru takflate. Dette var ikke et krav ved byggeår.

-Innvendig trapp har kun 1 håndløper.

-Utvendig trapp har kun 1 håndløper.

-Rekkverket på veranda i 2. etasje er lavere enn dagens krav på 100 cm ved terrasser/balkonger.

-Rekkverket på utvendig trapp er lavere enn dagens krav på 90 cm ved trapper og passasjer.

-Åpninger i trinn på utvendig trapp er større enn 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

-Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

-Snøfanger anbefales montert for å lukke avviket. Ved glatt takteking bør snøfangere være etablert på hele taket for bedre sikkerhet mot snøras der hvor personer kan oppholde seg, selv om det ikke var krav om snøfanger ved byggeår. Det bemerkes at tak over inngangsdører bør vises særlig hensyn med tanke på eventuell fare for ras.

-Ekstra håndløper anbefales etablert på innvendig og utvendig trapp for bedre sikkerhet. Dagens forskrift setter krav til håndløper på begge sider i trapper.

-Det er ikke krav om å forhøye rekkverket på veranda opp til dagens forskriftskrav, men for å lukke avviket må høyden være minimum 100 cm.

-Rekkverkshøyde på utvendig trapp må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet og dagens krav. Dette vil si minimum 90 cm.

-Åpninger i trinn på utvendig trapp anbefales forminsket til maks 10 cm, slik at sikkerheten til barn og dyr ivaretas.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

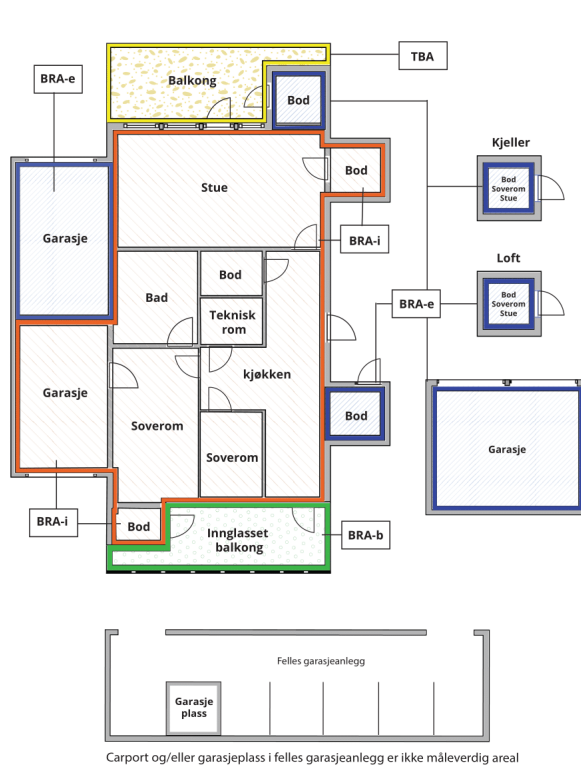
Hva er måleverdig areal?

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.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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?](#)

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.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
Loftsetasje	16			16		6	22
2. Etasje	53			53	17	2	55
1. Etasje (1/2-etg + 1/2-etg)	68			68	29		68
SUM	137				46	8	145
SUM BRA	137						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Loftstue		
2. Etasje	Stue, kjøkken, spisestue		
1. Etasje (1/2-etg + 1/2-etg)	Vaskerom/bad, toalettrom, hall, vindfang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bod, bod 2, kjølerom		

Kommentar

-Deler av arealet i 2. etasje og på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde/skråhimling. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).
-Plattingen på bakkeplan er snødekt og vanskelig å måle opp. Angitt med ca. areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: -Ferdigattest på boligen er datert 30-07-1980.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: -Montert ny varmepumpe i januar 2025. Utført av Tynset Varmeservice. Dokumentasjon er ikke fremvist.
-Skiftet et vannrør i vaskerom/bad i 1. etasje etter en lekkasje. Dokumentasjon er ikke fremvist.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		30		30	
SUM		30			
SUM BRA	30				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje, bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: -Den ene boden foreligger ikke på tegningen. Bruken er ikke endret, og derfor er det ikke et søknadspliktig tiltak.
-Det er ikke krav om ferdigattest på bygg omsøkt før 01.01.1998.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.1.2026	Snorre Kolstad	Takstingeniør
	Nada Mohamed Adeeb Alhalabe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5025 RØROS	138	314		0	869.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Litj-Øra 11

Hjemmelshaver

Kashto Mahmoud Munir, Alhalabe Nada
Mohamed Adeeb

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget fremstår med normalt vedlikehold.

Beskrivelse

Garasje oppført i én etasje. Boligeier disponerer halvparten av garasjen, og er avdelt med skillevegg. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i lettklinkerblokker med pussede fasader. Gavlene er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Vinduene er med 2-lags isolerglass. Det er montert en vippeport i tre.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	19.01.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.01.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	23.01.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	23.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.