


Tilstandsrapport

 Firemannsbolig

 Øyaveien 90 , 7374 RØROS

 RØROS kommune

 gnr. 138, bnr. 352, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 62 m²



TAKST- FORUM TRØNDELAG

Befaringsdato: 29.04.2026

Rapportdato: 05.05.2026

Oppdragsnr.: 21615-1179

Referansenummer: JW7449

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

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

Leiligheten ligger i 1. etasje i en firemannsbolig oppført i 2 etasjer. Boligen er oppført over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med stående panel. Taket har saltaksform og er teknet med betongtakstein. Det er etasjeskiller av trebjelkelag. Vinduer er med 2-lags isolerglass. Det er medhørende parkeringsplass på felles biloppstillingsplass.

Det henvises til rapporten for beskrivelser og vurderinger av bygningsdeler.

Firemannsbolig - Byggeår: 1995

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke reist stige til taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
- Renner og nedløp er utført i metall.
- Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasader har stående bordkledning.
- Taket på boligen har saltaksform, og kan være oppført av takstoler. Over 2. etasjen innvendig vurderes det kaldloft. Utvendig ved raft er det synlige luftespalter, samt at det er luftventil i gavl. Det er ingen utvendig adkomst til loftet, slik at dette ikke er inspisert.
- Bygningen har malte vinduer med 2-lags glass.
- Det er teak hovedytterdør. Det er malt balkongdør med 2-lags glass.
- Det er en terrasseplattning i impregnert trevirke på baksiden.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

- Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater. Himlinger har takess.
- Gulvet er av støpt betong på grunn.
- Boligen har dobbel elementpipe. Det er vedovn og sotluke etablert på stue.
- Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

- BAD
- Badet ble renoverert med nye overflater, membran, sluk og utstyr. Renoveringen skal ha vært utført av faglærte. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
- Veggene har fliser. Himlingen har takess og downlights.
- Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er flatt gulv med lokalt fall på ca. 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til oppunder 5 mm, og tas med utgangspunkt i underkant av flislaget som følge av at det ikke er noe synlig tettesjikt over gulvet ved dør.
- Det er plastsluk med synlig membran ført under klemring. Membranen har ukjent utførelse utover dette.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
- Det er mekanisk avtrekk. Tilluft ved dørterskel.
- Hulltaking er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold.
- Fuktkvotemåling (vektprosent) i konstruksjonen viste ikke utslag

(under 6 vektprosent).

KJØKKEN

[Gå til side](#)

- Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er med laminat og har nedfelt oppvaskkum i kompositt. Over benk er det laminatplater på vegg. Det er integrert kjøleskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.
- Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Åpen rørfordeling og stoppekran er plassert i bod.
- Det er avløpsrør av plast. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
- Rom for varig opphold har naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i boden.
- Boligen har en skjult el-installasjon. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i boden.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

- Ifølge NGUs løsmassekart er det brelvavsetning og ukjent fyllmasse i området. Byggegrunn er utover dette ikke kjent.
- Det er med bakgrunn i at boligen er oppført med plate på mark, vurdert at det ikke er etablert drenering. Eventuell drenering vil ligge under bakken, og vil kun ha sekundær funksjon.
- Boligen er oppført over støpt plate på mark. Utvendig registreres det overpusset isolasjon rundt grunnmur.
- Terrenget rundt boligen er med naturtomt. Det vurderes tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren.
- Utvendige avløpsrør og inntak er av plast og er fra byggeåret. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
- Utvendige vannledninger og inntak er av plast (PEL) og er fra byggeåret. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Firemannsbolig

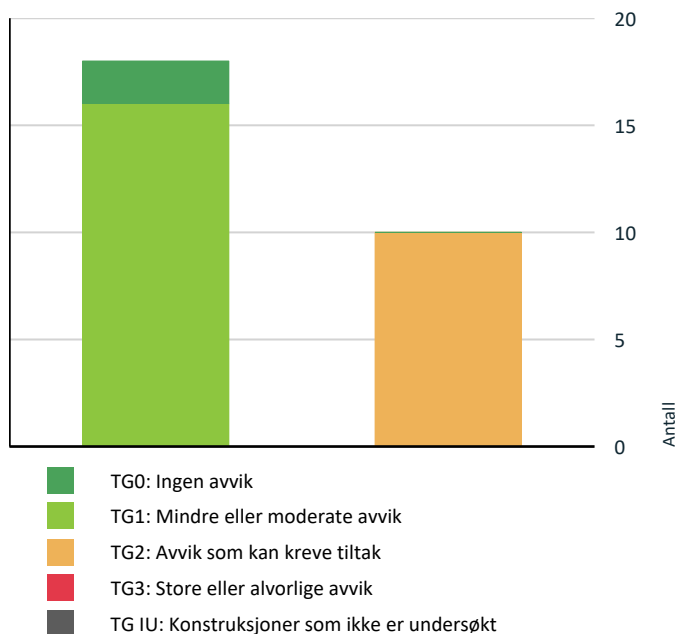
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Ferdigattest er datert 05.01.1995.

Felles uthus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Ingen ferdigattest i kommunepakken. 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.

- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

-Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, slik at tekking, pipe og tilhørende konstruksjoner er begrenset kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Firemannsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FIREMANNSBOLIG



Byggeår
1995

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget fremstår med normalt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	-Overflateoppussing i alle rom utenom bod. -Ny kjøkkeninnredning. -Renovering av bad.
2020	Modernisering	-Oppført ny terrasseplattning.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke reist stige til taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

-Taktekking og undertak har nådd en alder med usikker restlevetid.

-Det er noe begroing på takstein, som ikke er unormalt med alderen. Noe rengjøring anbefales som vedlikeholdstiltak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
 - Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Kontrollen av tekking og overganger/beslag er begrenset. En nærmere undersøkelse på taket bør utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Sameiet har overordnet ansvar for taket.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp er utført i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

-Det ble registrert buling/deformasjon i nedløpsrør, som et symptom på frostspreng.

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. Sameiet har overordnet ansvar for takrenner og nedløp.



Frostspreng i nedløpsrør.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasader har stående bordkledning.

-Det er foretatt stikkprøvekontroller av musetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.
-Enkelte bord har mindre sprekker som kan utbedres lokalt.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket på boligen har saltaksform, og kan være oppført av takstoler. Over 2. etasjen innvendig vurderes det kaldloft. Utvendig ved raft er det synlige luftespalter, samt at det er lufteventil i gavl. Det er ingen utvendig adkomst til loftet, slik at dette ikke er inspisert.

-Kontrollen av taket blir noe begrenset på grunn av at det er besiktiget fra bakken. Det er ikke registrert utvendige symptomer på unormale forhold fra bakkenivå. Sameiet har overordnet ansvar for loftsrom i boligen.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1995

Kilde: Andre opplysninger: -Vinduet på badet og på soverommet ble skiftet i 2018.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

-Vinduer fra byggeår har isolerglass som er mer enn 30 år gamle, og det er økt risiko for punktering i tiden som kommer ved disse vinduene.
-Innvendige vinduskarmen fra byggeår har litt malingsslitasje i karmene. Kondensering på glass på vinterstid kan være årsaken.
-Utføring i bunn av de nyere vinduene har behov for litt pussing og maling.
-Underbeslaget på baderomsvinduet utvendig har sklidd ut av sporet under vinduet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

- Jevnlig kontroll av eldre isolerglass anbefales med tanke på økt risiko for punktering. Utskiftinger vurderes fortløpende om punktering skulle oppstå. Enten selve glasset, eller hele vinduet.
- Normalt vedlikehold av innvendige vinduskarmer anbefales. Sørg for å holde ventiler åpne for best mulig uttørkingsvilkår innvendig. Tørk av eventuelt kondensvann på vinteren.
- En må sørge for å trykke underbeslaget under baderomsvinduet på plass og sørge for at det sitter godt. Risikoen er at nedbør kan trekke inn i åpningen.



Vindusbeslag på baderomsvindu har sklidd ut av sporet i karmen.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Det er teak hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Tettelisten i døren er slitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Tettelisten bør skiftes. Konsekvensen er at det kan komme kaldtrekk fra døren.



Slitt tettelist.

TG 1 Dører - 1

Beskrivelse

Det er malt balkongdør med 2-lags glass.

-Balkongdøren fremstår uten unormale forhold.

Årstill: 2023

Kilde: Andre opplysninger: -Døren ble skiftet i regi av sameiet.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er en terrasseplattning i impregnert trevirke på baksiden.

-Det er ikke registrert unormale forhold.

Årstall: 2020

Kilde: Andre opplysninger: -Opplyst oppført i 2020 ved tidligere takst.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater. Himlinger har takess.

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulvet er av støpt betong på grunn.

-Det ble målt med laser i stue og kjøkken uten å påvise måleavvik opp mot NS 3600.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har dobbel elementpipe. Det er vedovn og sotluke etablert på stue. Pipe over tak er beslått, og kun inspisert fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Sotluke er plassert bak vedovnen. Dette gjør tømning av sot vanskelig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Vedovnen må påregnes flyttet ved tømning av sot. Annen løsning anbefales.



Bilde av sotluke bak ovn.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

-Døren mellom entré og stue tar i karm og bør justeres. Ellers er det ikke registrert unormale forhold.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble renoveret med nye overflater, membran, sluk og utstyr. Renoveringen skal ha vært utført av faglærte. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Himlingen har takess og downlights.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er flatt gulv med lokalt fall på ca. 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til oppunder 5 mm, og tas med utgangspunkt i underkant av flislaget som følge av at det ikke er noe synlig tettesjikt over gulvet ved dør.

Det er plastsluk med synlig membran ført under klemring. Membranen har ukjent utførelse utover dette.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft ved dørterskel.

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

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

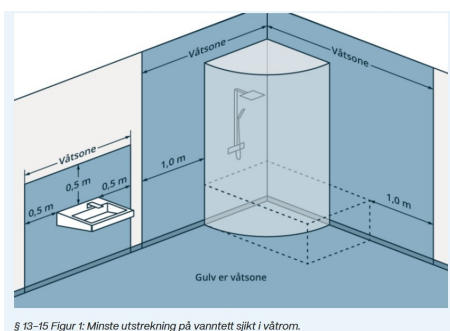
Beskrivelse

Veggene har fliser. Himlingen har takess og downlights.

-Vinduet er plassert i våtsonen og har materialer som ikke tåler vann, men vannsikkerheten er ivarettatt med lukket dusjkabinett. Tiltak er ikke nødvendig i dag, men det må fortsatt være bruk av lukkede løsninger for å hindre fuktskader i vinduskarmer, listverk og konstruksjonen bak lister. Eventuelt må det utføres tiltak som ivaretar vannsikkerheten på annet vis.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Utklipp fra TEK17.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er flatt gulv med lokalt fall på ca. 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til oppunder 5 mm, og tas med utgangspunkt i underkant av flislaget som følge av at det ikke er noe synlig tettesjikt over gulvet ved dør.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-Våtrommet fungerer med avviket. Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at lekkasjevann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskader i tilliggende konstruksjoner. Vær oppmerksom på dette.



Måling på topp sluk. Referansenivå på topp membran ved dør = ca. 50 mm.

1. ETASJE > BAD

⚠ TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk med synlig membran ført under klemring. Membranen har ukjent utførelse utover dette.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Bilde av sluk.

1. ETASJE > BAD

⚠ TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

-Det registreres ingen unormale forhold.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

⚠ TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft ved dørterskel.

Tilstandsrapport

-Det er ikke registrert unormale forhold.

Årstall: 2018

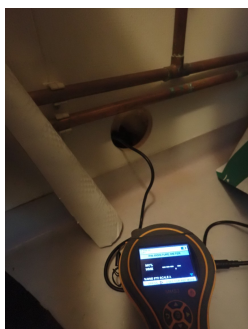
Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er med laminat og har nedfelt oppvaskum i kompositt. Over benk er det laminatplater på vegg. Det er integrert kjøleskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

-Det er ikke registrert unormale forhold.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

-Det registreres normal funksjon.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Åpen rørfordeling og stoppekran er plassert i bod.

Årstall: 1995

Tilstandsrapport

Kilde: Andre opplysninger: -Kobberrør inn til servant og dusjkabinett ble byttet ved oppgraderinger i 2018. Kilde: tidligere salgsoppgave.

Vurdering av avvik:

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

-Deler av innvendige rør har nådd mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

-Innvendige avløpsrør fremstår med normal funksjon.

Årstall: 1995

Kilde: Andre opplysninger: -Innvendige avløpsrør og sluk ble skiftet i 2018. Disse er koblet inn på inntaksrøret i boden. Kilde: tidligere salgsoppgave.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

-Det registreres ingen unormale forhold, utover symptomer på kondensering på vindusglass på vinterstid. Sørg for at ventilene holdes åpne for best mulig uttørkingsvilkår.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i boden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Boligen har en skjult el-installasjon. Sikringskap med automatsikringer er plassert i boden.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1995
- 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. Det vil si helt tilbake til opprinnelig installasjonsår.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
-Av kjente arbeider ble det utført oppgraderinger på anlegget i 2018 ved oppussing av flere rom i leiligheten. I samsvarserklæring datert 08.11.2018 står det: Byttet stikkontakter på stue, komplettering og diverse installasjoner på kjøkken, ny kurs til stekeovn, rehab av sikringsskap, komplettering på bad. Nytt røranlegg er utført av kunden selv.
-Andre arbeider er ikke kjent. Det kan ikke utelukkes at det er utført arbeider som mangler samsvarserklæring etter at kravet kom.
- 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?
Ja -Det ble utført tilsyn i 2018. Ingen avvik ble bemerket ved denne kontrollen. Denne er ikke lenger gyldig, da den er over 5 år gammel.
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- 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
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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 mangler delvis dokumentasjon. Feil kan ikke utelukkes. Det anbefales en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Generell kommentar

-Det elektriske anlegget mangler delvis dokumentasjon.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ifølge NGUs løsmassekart er det breelavsetning og ukjent fyllmasse i området. Byggegrunn er utover dette ikke kjent.

Tilstandsrapport

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er med bakgrunn i at boligen er oppført med plate på mark, vurdert at det ikke er etablert drenering. Eventuell drenering vil ligge under bakken, og vil kun ha sekundær funksjon. Ses i sammenheng med "Terrengforhold".

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført over støpt plate på mark. Utvendig registreres det overpusset isolasjon rundt grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.

-Det er påvist at noe puss har løsnet fra grunnmuren. Ukjent årsak til dette. Isolasjon på grunnmur og ved støpt plate foran inngangen er delvis kommet til syne.

Konsekvens/tiltak

- Synlig isolasjon må tildekkes på forsvarlig måte.

-Denne isolasjonen er brannfarlig og skal overdekkes på tilfredsstillende vis. Pussing av avskallet grunnmur og synlig isolasjon må påregnes. Sameiet har overordnet ansvar for dette.



Avskallet puss på mur. Noe synlig isolasjon.



Avskallet puss på mur. Noe synlig isolasjon.

! TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er med naturtomt. Det vurderes tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Utvendige vannledninger og inntak er av plast (PEL) og er fra byggeåret. 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.

-Sameiet har overordnet ansvar for utvendig vann- og avløpsrør.

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

Tilstandsrapport

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilfredsstillende røykvarsling og brannslukningsutstyr er etablert.
Det er etablert tilfredsstillende adkomst for feier på taket.

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

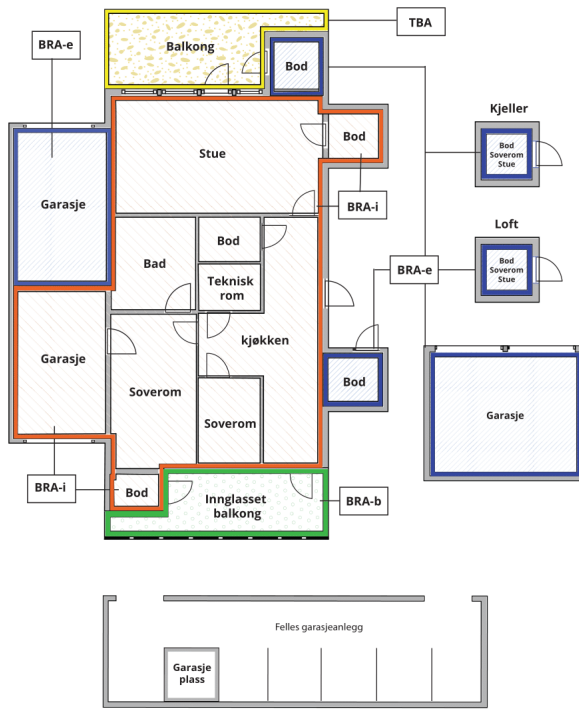
Hva er måleverdig areal?

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 boden
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert 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, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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.

Firemannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	62			62	48
SUM	62				48
SUM BRA	62				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken, stue, entré, bad, bod, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: -Ferdigattest er datert 05.01.1995.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Felles uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: -Ingen ferdigattest i kommunepakken. 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
29.4.2026	Snorre Kolstad	Takstingeniør
	Lars Andreas Dyrøy	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5025 RØROS	138	352		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Øyaveien 90

Hjemmelshaver

Dyrøy Lars Andreas

Bygninger på eiendommen

Felles uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget fremstår med normalt vedlikehold.

Beskrivelse

Det disponeres én bod i felles uthus oppført i én etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er teknet med betongtakstein.

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
Egenerklæringsskjema	29.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	29.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	05.10.2022		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	08.11.2018	Div. arbeider ifbm. oppussing.	Gjennomgått		Nei
Energirapport	04.05.2026	Levert av takstingeniør.	Gjennomgått		Nei
Plantegninger	04.05.2026	Levert av takstingeniør.	Gjennomgått		Nei
Standardbeskrivelse	04.05.2026	Levert av takstingeniør.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2026	

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 fuktinnhold 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.