

Tilstandsrapport



Enebolig



Aursundveien 268, 7372 GLÅMOS



RØROS kommune



gnr. 19, bnr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 182 m² BRA-i: 170 m²



Befaringsdato: 12.03.2026

Rapportdato: 24.03.2026

Oppdragsnr.: 11741-1679

Eiendomsverdi ref nr: DZ7306

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv



MIDT NORSK
TAKST AS

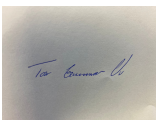
Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

MIDT NORSK TAKST AS

Midt Norsk Takst har kontorer på Oppdal, Halså, Tynset og Trondheim. Firmaet har 5 takstingeniører totalt med bred erfaring fra tilstandsrapporter, skadetaksering, landbruk og næringseiendommer.



Rapportansvarlig



Tor Gunnar Uv

Uavhengig Takstingeniør

tor@mntakst.no

934 29 338

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

Boligen er oppført i 2 etasjer over krypkjeller og med grunnmur i støpt betong. Veggkonstruksjonen er i tre og er utvendig kledd med stående panel. Liggende panel på innebygget veranda. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Boligen er av eldre dato og med periodevis oppgradering opp gjennom årene. På grunn av alder/slitasje på enkelte bygningsdeler må det påregnes oppgraderinger. For nærmere opplysninger henvises til punkter i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av metallplater og er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking, undertak og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå. Taksider mot sørvest er ikke visuelt besiktiget på grunn av skråhelling fra boligen på denne siden. Nedløp og beslag er i metall og i hovedsak av eldre dato.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning i hovedsak av eldre dato samt liggende panel på innebygget veranda. Det opplyses at det er foretatt innvendig etterisolering av stue i 2019. I rapport fra 2019 opplyses det at yttervegger i kjøkken er innvendig etterisolert med 5 cm. Utvendig panel ble sist overflatebehandlet i 2021.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med taktro som undertak. Det er etablert luftespalter ved raft samt ventiler i gavlvegger. Tilkomst til kaldloft er via luke i tak i gang i 2. etasje. Bygningen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags glass fra ca. 2009.

Vindu med 1+1-lags glass av eldre dato på bad og ved trapp.

Eldre vinduer i vinterhage og på terrasse mot nordøst.

Verandadør fra soverom i 2. etasje er med 2-lags glass datert 2008.

Døren fremstår med normal slitasje og funksjon.

Ytterdør til vinterhage er en tredør med 2-lags glass datert 1974.

Verandadør fra gang i 2. etasje er en eldre tredør med koblet glass.

Hovedinngangsdør fra 2022. Skyvedør i innebygget veranda av ukjent alder.

Verandaen mot nordøst er takoverbygget og oppført over bad og vindfang.

Gulvet er tekket med papp/belegg av ukjent alder. Fallet på gulvet er tilstrekkelig.

Vinterhage med overliggende veranda er sørvestvendt. Tilkomst til vinterhage fra stue samt fra terreng, og tilkomst til overliggende veranda fra soverom i 2. etasje. Konstruksjonen er i tre over punktfundamenter.

Det er impregnert spaltegulv og uisolerte vegger med eldre vinduer og dører. Det opplyses i tilstandsrapport fra 2019 at teking og gulvbord på overliggende veranda er av nyere dato. Verandagulvet var snødekt på befaringsdagen og er derfor ikke visuelt kontrollert. Verandaen er oppført i tre over punktfundamenter. Det opplyses at del av veranda ved gavlvegg ble etablert i 2021, alder på del av veranda inn mot vinterhage er ukjent men kan være oppført i tidsrommet 2005- 2010.

Det er etablert en tretrapp opp til innebygget veranda.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv med parkett, laminat, furu og belegg. Veggene har malt trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater,

malt

trepanel og himlingsplater. Veggoverflater i stue samt gulv i stue, gang og kjøkken opplyses å være oppgradert i 2019. Nytt gulv i gang og i 2

soverom i 2. etasje samme år.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har teglsteinspipe med tilkoblet vedovn i stue. Sotluke er plassert i gang i 1. etasje. Det er i mars 2026 montert stålrør i pipeløpet.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er mulighet for visuell kontroll av deler av krypkjellere gjennom åpninger i grunnmuren i jordkjelleren, men ingen mulighet for forsvarlig kontroll da utvendige luker i grunnmuren ikke kan åpnes på grunn av terrassekonstruksjonen.

Bygningen har jordkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Tilkomst skjer via luke i gulvet i gangen. Gulvet er støpt, og veggene består av naturstein og lettklinkerblokker.

Boligen har malt tretrapp og trinn belagt med vinylbelegg.

Innvendig har boligen malte glatte dører, i hovedsak av nyere dato.

Dørene fremstår generelt i god stand.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har panel/tømmer og baderomsplater. Himlingen har panel.

Gulvet har vinylbelegg og skifer på gulv. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det registreres bruk av plast under skifergulvet ved dørterskel.

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

Det er elektrisk styrt vifte og tilluftspalte ved dørterskel.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kott. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Det opplyses i rapport fra 2019 at bilder av membran er fremlagt. Ut i fra at det da ble gitt TG 0 forutsettes det at bildene viser at membran er forskriftsmessig utført.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Vegger og tak fremstår i god stand.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra gulv ved dør er målt til 13mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 13mm.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. (Bilder)

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Utstyr i rommet fremstår med normal slitasje. En skapdør i servantskap bør justeres.

Det er elektrisk styrt vifte og tilluftspalte ved dørterskel.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av

Beskrivelse av eiendommen

laminat. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, kjølehyrje og venskap. Innredningen fremstår med normal slitasje og funksjon.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren fremsto med normal funksjon på befaringsdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er i hovedsak av plast (rør-i-rør), men det finnes enkelte kobberør av ukjent alder fra badet i 1. etasje. Stoppekran og vannmåler er etablert i jordkjeller. Rør-i-rør-systemet er fra 2019. Vannmåler ble skiftet i 2023.
Det er avløpsrør av plast av ukjent alder, samt støpejernsrør fra byggeåret.
Det ble montert lufteventil for kloakk i 2020.
Boligen har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer samt med ventiler i yttervegg i enkelte rom.
Det er installert luft til luft varmepumpe. Det opplyses at det er tatt service på varmepumpa og eier mener dette ble gjort i 2022.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er av nyere dato.
Sikringsskap med automatsikringer er etablert i gang, hovedinntak med strømmåler i tilstøtende kott.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Det foreligger ingen opplysninger om at drenering eller utvendig fuktsikring er etablert rundt bygningen. Det er ikke synlige tegn til grunnmursplast.
Bygningen har ringmur i sparestein, naturstein samt noe bruk av lettklinkerblokker i jordkjeller. Grunnmuren er ikke forsvarlig kontrollert da det ikke er tilkomst til krypkjellere.
Forstøtningsmurer er av naturstein.
Tomten var snødekt og er derfor ikke videre vurdert. Tomten ligger ikke innenfor flom eller rasutsatt område.
Det foreligger ingen opplysninger om alder på utvendige rør, og det antas derfor at de kan være av eldre dato. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med utvendige vann- og avløpsrør.
Septiktanken er av betong og av ukjent alder.

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

[Gå til side](#)

Det ble registrert enkelte avvik i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

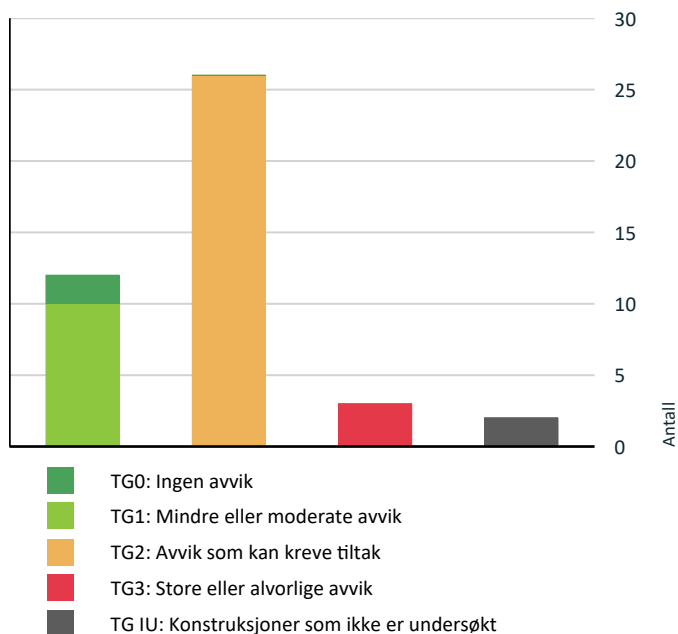
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger. Rombenevnelser er i henhold til dagens bruk. Det bemerkes at deler av boligen samt garasje står på annen eiendom. Det foreligger ingen opplysninger om det er inngått avtaler angående forholdet.

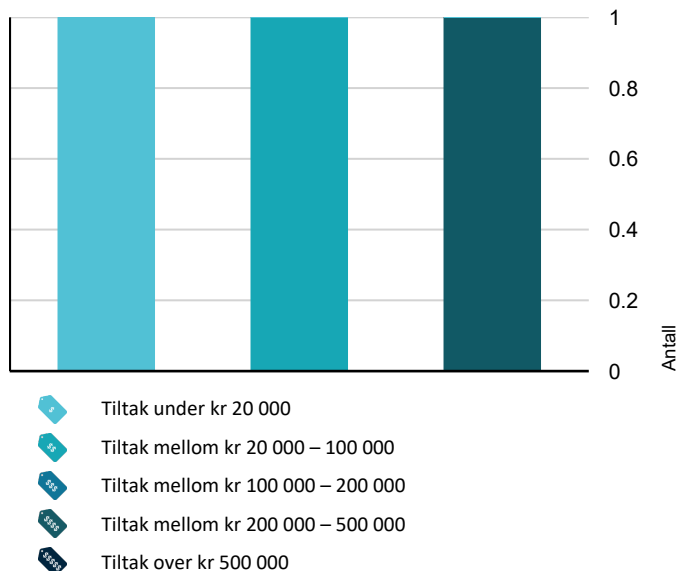
Sammendrag av boligens tilstand

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 deler av takteking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner. - Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikk kontroll på 2 utvalgte gulvflater i hver etasje i den enkelte enhet med trebjelkelag. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst. - Skjulte rør innvendig og utvendig som vann, avløpsrør og drenerør fra boligen/leilighet er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll. - Det er ikke foretatt vurdering av styrke på skjulte fundamenter på bygning, veranda/balkong/terrasse eller andre fundamenter på eiendommen. Fundamenter er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll om det ikke er særlig spesifisert i rapporten. - Det er ikke foretatt kontroll av lodd avvik og skjulte konstruksjoner på vegger/himling om det ikke er særlig spesifisert i rapporten. - Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av frittliggende tilleggsbygninger som garasje, utvendige boder, anneks osv.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vinterhage med overliggende veranda. [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Veranda mot sør [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Jordkjeller [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

! Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1958

Kommentar
Ifølge tilstandsrapport datert
14.10.2019

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Noe vedlikeholdsbehov

Tilbygg / modernisering

2009	Modernisering	Skiftet de fleste vinduene og verandadør i 2. etasje i ca 2009.
2018	Modernisering	Skiftet kjøkkeninnredning. Montert ny varmtvannstank.
2019	Modernisering	Lagt om inntakskabel for strøm. Innvendig etterisolert yttervegger i stue mot sør. Nye laminatgulv i stue, spisestue, kjøkken og gang. Etablert varmekofie i gulv i stue og spisestue. Montert ny varmpumpe. Nye laminatgulv i gang og 2 soverom i 2. etasje. Oppgradert vaskerom i 2. etasje inklusive rør.
2020	Modernisering	Etablert lufting for kloakk.
2021	Modernisering	Etablert ny veranda mot sør. Montert elbillader.
2022	Modernisering	Montert utekran. Malt utvendige fasader. Skiftet vindskibord. Montert ny hovedinngangsdør.
2023	Modernisering	Skiftet vannmåler.
2026	Modernisering	Montert stålrør i pipeløp.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av metallplater og er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking, undertak og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå. Taksid mot sørvest er ikke visuelt besiktiget på grunn av skråhelling fra boligen på denne siden.

Vurdering av avvik:

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

Taktekkingen og undertaket har passert over halvparten av forventet brukstid.

Ved observasjon fra bakkenivå er det registrert noen småskader i taktekkingen.

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.

Tilstandsrapport

- Når takteking 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.

Taket bør følges opp med jevnlig tilsyn, og det må påregnes utskiftning av både takteking og undertak innen overskuelig fremtid, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Begrenset inspeksjon fra bakkenivå medfører risiko for at skjulte skader ikke oppdages, noe som kan føre til lekkasjer eller andre følgeskader på bygningen.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag er i metall og i hovedsak av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er registrert rust og stedvis utettheter i takrenner, samt frostspreng i taknedløp. Det er montert snøfangere på taksiden mot sørvest, men disse mangler på taksiden mot tunet. Takstigen er en eldre bølgeleste og er i dag ikke godkjent. Tettingen inn mot pipe fremstår som provisorisk, med bruk av tetningsmiddel. Det er heller ikke montert beslag i overgangen mellom vegg og tak over carporten, og det mangler takrenner og nedløp i front av begge verandaer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales utskifting av takrenner fra byggeår samt nedløp med frostspreng for å hindre lekkasjer og skader på bygningen.

Tetningen mot pipe bør utbedres med fagmessig utført beslag for å redusere risiko for vanninntrenging.

Det bør monteres takrenner og nedløp i front av begge verandaer, samt beslag i overgangen mellom vegg og tak over carporten, for å sikre god vannavledning og unngå fuktskader.

Takstigen bør byttes ut til godkjent type for å ivareta sikkerhet ved adkomst til taket.

Montering av snøfangere på taksiden mot tunet anbefales for å redusere risiko for snøras og øke sikkerheten for personer og eiendom.



Frostspreng i enkelte taknedløp.



Rusthull og lekkasjer i enkelte takrenner.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning i hovedsak av eldre dato samt liggende panel på innebygget veranda. Det opplyses at det er foretatt innvendig etterisolering av stue i 2019. I rapport fra 2019 opplyses det at yttervegger i kjøkken er innvendig etterisolert med 5 cm. Utvendig panel ble sist overflatebehandlet i 2021.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utvendig panel er av eldre dato og har sprekker og slitasjer.

Det er ikke etablert lufting i nedre kant bak panelet.

Liggende panel på innebygget terrasse har særlig behov for vedlikehold, og ett bord må festes bedre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På grunn av alder og slitasje på utvendig panel bør det påregnes utskiftninger.

Ved utskifting anbefales kontroll av bakenforliggende konstruksjon og vurdering av eventuell utvendig etterisolering.

Det må også etableres tilstrekkelig lufting bak nytt panel for å unngå risiko for fuktskader og redusert levetid på kledningen.

Liggende panel på innebygget terrasse bør vedlikeholdes, og løse bord må festes for å hindre ytterligere skader.



Ett bord er i ferd med å løsne.



Slitt panel.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med taktro som undertak. Det er etablert luftespalter ved raft samt ventiler i gavlvegger. Tilkomst til kaldloft er via luke i tak i gang i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Ved kontroll av kaldloft registreres stedvis misfarging i taktro ut mot raft, noe som kan skyldes tidvis kondensering. Det bemerkes også manglende flueduk i luftespalter i raftekasser, noe som kan føre til at for eksempel fugl kan trenge inn i konstruksjonen. Det ble ikke registrert tegn til konstruksjonsmessige skader som nedbøy.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales etablering av flueduk i luftespalter samt observasjoner vedrørende eventuell kondensering på kaldloft.



Misfarging i undertak på kaldloft.



TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags glass fra ca. 2009.

Vindu med 1+1-lags glass av eldre dato på bad og ved trapp.

Eldre vinduer i vinterhage og på terrasse mot nordøst.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Funksjonstestede vinduer fremstår med normal funksjon.

Det er generelt utvendig malingsslitasje på vinduene, og vinduene i innebygget veranda og ved terrasse mot nordøst fremstår som særlig slitte.

Det ble ikke registrert vinduer med punktert glass på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres overflatebehandling/maling av vinduene for å beskytte treverket mot fukt og forringelse. Manglende vedlikehold kan føre til råteskader og redusert levetid på vinduene. Utskifting av enkelte av de eldste vinduene bør vurderes.



Vinduer i innebygget veranda er spesielt slitte

TG 1 Dører

Beskrivelse

Verandadør fra soverom i 2. etasje er med 2-lags glass datert 2008. Døren fremstår med normal slitasje og funksjon.

TG 2 Dører - 2

Beskrivelse

Ytterdør til vinterhage er en tredør med 2-lags glass datert 1974.

Verandadør fra gang i 2. etasje er en eldre tredør med koblet glass. Hovedinngangsdør fra 2022. Skyvedør i innebygget veranda av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Dørene har generell slitasje.

Det er utettheter mellom dørblad og karm ved ytterdør til vinterhage.

Hovedinngangsdøren fra 2022 tar i karm og har behov for justering. Skyvedøren mellom innebygget veranda og terrasse er ikke funksjonstestet. Det er ikke tett rundt skyvedøren, og fuktinndriv må kunne påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales utskifting av tetningslist ved dør til vinterhage for å hindre trekk og varmetap, samt justering av hovedinngangsdøren for å sikre korrekt funksjon og redusere slitasje.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt varmetap, redusert komfort og ytterligere skade på dør og karm. Funksjonstest av skyvedør.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Verandaen mot nordøst er takoverbygget og oppført over bad og vindfang. Gulvet er tekket med papp/belegg av ukjent alder. Fallet på gulvet er tilstrekkelig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tekkingen har slitasjer men ved kontroll av underliggende himlinger ble det ikke registrert tegn til lekkasjer. Konstruksjoner over boligrom setter krav til riktig oppbygging med tilstrekkelig lufting for å unngå skader grunnet kondensering. Det forutsettes at lufting/oppbygging av konstruksjonen er i henhold til anbefalinger. Rekkverk er malingsslitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at tekkingen observeres med tanke på registrert slitasje, eventuelt skiftes. Overflatebehandling av rekkverk anbefales.



TG 3 Vinterhage med overliggende veranda.

Beskrivelse

Vinterhage med overliggende veranda er sørvestvendt. Tilkomst til vinterhage fra stue samt fra terreng, og tilkomst til overliggende veranda fra soverom i 2. etasje. Konstruksjonen er i tre over punktfundamenter.

Det er impregnerert spaltegulv og uisolerte vegger med eldre vinduer og dører. Det opplyses i tilstandsrapport fra 2019 at tekking og gulvbord på overliggende veranda er av nyere dato. Verandagulvet var snødekt på befaringsdagen og er derfor ikke visuelt kontrollert.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres skjevheter i pilarer/fundamenter under konstruksjonen. Vegger/vinduer og dører i vinterhage er generelt slitt. Det registreres fuktskjolder i underliggende tak men ingen fukt på befaringsdagen.

Fuktmerkene kan ha oppstått før utskifting av overliggende tekking. Vinterhagen er ikke beregnet å være tett med tanke på fuktinndriv. Rekkverk på overliggende veranda er slitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes oppretting av fundamenter og generelt vedlikehold av vinterhage for å hindre videre skjevheter og forringelse av konstruksjonen.

Det anbefales annen utforming av rekkverk på veranda, da dagens rekkverk er lett å klatre i, noe som medfører økt risiko for fallulykker, spesielt for barn.

Fuktskjolder i underliggende tak bør følges opp for å avdekke eventuelle gjenværende fuktproblemer, da dette kan føre til råteskader eller soppdannelse over tid. Kontroll av verandagulvet anbefales etter snøtining. TG 3 er satt på grunn av at det må påregnes tiltak med oppretting av fundamenter. Estimert kostnad gjelder kun oppretting av fundamenter under innebygget veranda.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Snødekt verandagulv



Skjevheter i fundamenter under innebygget veranda.



Fuktskjolder i tak i innebygget veranda.

Veranda mot sør

Beskrivelse

Verandaen er oppført i tre over puktfundamenter. Det opplyses at del av veranda ved gavlvegg ble etablert i 2021, alder på del av veranda inn mot vinterhage er ukjent men kan være oppført i tidsrommet 2005- 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis noen skjevheter i fundamentene og i terrassegulvet.

Verandagulvet var snødekt på befaringsdagen, og derfor lot det seg ikke kontrollere. Årsaken til manglende kontroll er snødekke som hindret inspeksjon av gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Skjevheter i fundamentene bør vurderes nærmere og eventuelt utbedres for å unngå videre setningsskader.

Verandagulvet bør kontrolleres når det er snøfritt for å avdekke eventuelle skjulte skader eller behov for vedlikehold.



Mangler rekkverk ved deler av terrasse.



Lokal råte i rekkverk.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er etablert en tretrapp opp til innebygget veranda.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen har slitasje. Trappen var snødekt og er derfor ikke forsvarlig kontrollert med tanke på eventuell råte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres en grundig kontroll av trappen når snøen har smeltet for å avdekke eventuell råte eller andre skader. Ved manglende oppfølging kan det oppstå sikkerhetsrisiko og behov for omfattende reparasjoner eller utskifting.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv med parkett, laminat, furu og belegg. Veggene har malt trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, malt trepanel og himlingsplater. Veggoverflater i stue samt gulv i stue, gang og kjøkken opplyses å være oppgradert i 2019. Nytt gulv i gang og i 2 soverom i 2. etasje samme år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres noe slitasje på parkettgulvet i 2. etasje og på gulvet på kjøkkenet. For øvrig er det normal slitasje i forhold til bygningens alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes oppgradering eller utbedring av slitte gulvoverflater for å opprettholde god brukskvalitet og estetikk.

Tilstandsrapport

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres enkelte skjevheter i gulv i både i 1. og 2. etasje, noe som til en viss grad må sies å være normalt i eldre bygninger. I gang i 2. etasje ble det målt skjevheter over 30mm gjennom hele rommet og i stuer i 1. etasje ble det målt høydeforskjeller på mellom 20 og 30 mm gjennom rommene. Ved bildetaking via åpning i mur inn mot krypkjeller underbad, kan det se ut som om det er skader i gulvkonstruksjon/stubbloft.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Det må påregnes nærmere undersøkelser av gulvkonstruksjonen under badet i 1. etasje med tanke på det som kan se ut som skader.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.

Konsekvensen av å ikke utbedre skjevhetene og eventuelle skader i gulvkonstruksjonen kan være redusert bocomfort, økt risiko for videre konstruksjonsskader og i verste fall svekket bæreevne. Estimert kostnad gjelder kun nærmere undersøkelser av gulvkonstruksjon under bad g ingen utbedringer eller opprettinger av gulv.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Stubbloft under bad i 1. etasje.

! TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har teglsteinspipe med tilkoblet vedovn i stue. Sotluke er plassert i gang i 1. etasje. Det er i mars 2026 montert stålrør i pipeløpet.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert ildfast plate på gulvet under sotluke. For øvrig er det montert stålrør i pipeløpet i 2026.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut under feiing. Manglende ildfast plate kan medføre økt fare for antenning av gulv og omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



! TG 1U Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er mulighet for visuell kontroll av deler av krypkjellere gjennom åpninger i grunnmuren i jordkjelleren, men ingen mulighet for forsvarlig kontroll da utvendige luker i grunnmuren ikke kan åpnes på grunn av terrassekonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp Kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Skade i etasjeskillet under badet er beskrevet under punktet for etasjeskille.

Det er foretatt visuell kontroll av deler av krypkjelleren under gang/spisestue fra åpning i jordkjeller.

Det er registrert stedvis muggsopp i stubbloftet, noe som tyder på høy luftfuktighet i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende adkomst til hele krypkjelleren slik at fullstendig inspeksjon og eventuelle nødvendige utbedringer kan gjennomføres.

Muggsopp i stubbloftet indikerer høy luftfuktighet, og det anbefales å forbedre ventilasjonen og vurdere tiltak for å redusere fuktigheten i krypkjelleren.

Manglende tilgang og høy fuktighet kan føre til skjulte råte- og fuktskader i bærende konstruksjoner, noe som kan medføre svekket bæreevne og økte utbedringskostnader over tid. Det anbefales om mulig å etablere fuktsperre mot grunn i krypkjelleren for å redusere det generelle fuktnivået.



! TG 2 Jordkjeller

Beskrivelse

Bygningen har jordkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Tilkost skjer via luke i gulvet i gangen. Gulvet er støpt, og veggene består av naturstein og lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det registreres synlig fukt på gulv og i natursteinsmur. Ved fuktmåling i stubbeloft ble det målt fukt over grensen for utvikling av sopp/råte.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Det kan vurderes etablering av fuktsperre mot grunn samt bedring av ventilasjonen om mulig.



Målt fukt over grensen for utvikling av sopp/råte



Synlig fukt i jordkjeller.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp og trinn belagt med vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinylbelegget på trinnene er slitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinylbelegget bør skiftes ut for å hindre videre slitasje og redusere risikoen for snuble- og fallulykker.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører, i hovedsak av nyere dato. Dørene fremstår generelt i god stand.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har panel/tømmer og baderomsplater. Himlingen har panel.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er stedvis manglende klaring mellom gulv og våtromsplater/panel.
Det ble ikke registrert synlig membran i overgangen mellom gulv og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom våtromsplatene og panelet ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktnntrengning bak platene/panelet. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader og muggvekst over tid.



1.ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg og skifer på gulv. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsrapport

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

Det registreres ca 6 mm motfall til sluk i midten av rommet fra gulv ved dør og ca 15mm motfall fra gulv ved dør og til servantskapet. Fallforhold under dusjkabinettet er ikke kontrollert på grunn av at kabinettet var vanskelig å flytte. Det bemerkes stedvis bom samt sprekker mellom skiferheller.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

På grunn av motfall til sluk, stedvis bom og sprekker mellom skiferheller, anbefales det å oppgradere gulvet og utbedre fallforholdene for å sikre korrekt avrenning til sluk.

Det bør også foretas nærmere undersøkelser av underliggende gulvkonstruksjon for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det registreres bruk av plast under skifergulvet ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Forrige eier har opplyst at det er etablert membran i gulvet, men det er ikke fremlagt dokumentasjon. På befaringsdagen ble det ikke registrert synlig bruk av membran. Det registreres plast under gulvoverflaten ved dørterskelen, noe som ikke er godkjent som tettesjikt/membran. Det er ikke tilfredsstillende tettet rundt rørgjennomføringer i gulvet eller ved dørterskelen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran, da manglende dokumentasjon gir usikkerhet om utførelsen og økt risiko for fuktskader.

Det må etableres godkjent tettesjikt/membran, og det må utføres tilfredsstillende tetting rundt rørgjennomføringer og ved dørterskelen for å hindre vanninntrenging i konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende eller feil utført tettesjikt er økt fare for fukt- og vannskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid på bygningsdelen. Estimert kostnad gjelder full oppgradering av rommet.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1.ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er registrert noen riss i overflaten på servanten, samt skader i sokkellisten til dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å skifte sokkellisten under dusjkabinettet, da skader kan gjøre det vanskelig å demontere ved rengjøring eller kontroll av sluket.



1.ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte og tilluftspalte ved dørterskel.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kott. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.



2.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Det opplyses i rapport fra 2019 at bilder av membran er fremlagt. Ut i fra at det da ble gitt TG 0 forutsettes det at bildene viser at membran er forskriftsmessig utført.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

2.ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Vegger og tak fremstår i god stand.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra gulv ved dør er målt til 13mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 13mm.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det ble målt ca. 13 mm fall fra gulv ved dør og frem til topp slukrist. Gulvet er tilnærmet flatt i området foran døren. Fallet er mindre enn kravet om fall på 1:100 eller 15 mm oppkant ved dørterskel. Det er stedvis bom i gulvflisene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og eventuelt utbedres oppkant ved dørterskel for å oppfylle kravene til våtrom. Manglende fall og utilstrekkelig oppkant kan medføre økt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner ved eventuell lekkasje.

Det vurderes å ikke være behov for utbedring av bom, da det ikke ble registrert løse fliser på befaringsdagen. Dersom det senere oppdages løse fliser, bør disse utbedres for å unngå ytterligere skade på gulvet.



2.ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. (Bilder)

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er registrert mangelfull tetting ved rørgjennomføringer i gulvet, noe som medfører økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen i våtsonen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å tette med egnet tettemiddel ved rørgjennomføringer i gulvet for å redusere risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen i våtsonen. Mangelfull tetting kan føre til fuktskader og påfølgende skadeutvikling i underliggende konstruksjoner.



2.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Utstyr i rommet fremstår med normal slitasje. En skapdør i servantskap bør justeres.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



2.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte og tilluftspalte ved dørterskel.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

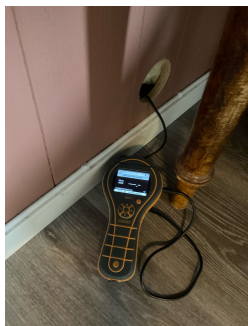
Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, kjølehjørne og vinskap. Innredningen fremstår med normal slitasje og funksjon.

Årstell: 2018

Kilde: Eier



1.ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren fremsto med normal funksjon på befaringsdagen.

Årstell: 2018

Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er i hovedsak av plast (rør-i-rør), men det finnes enkelte kobberør av ukjent alder fra badet i 1. etasje. Stoppekran og vannmåler er etablert i jordkjeller. Rør-i-rør-systemet er fra 2019. Vannmåler ble skiftet i 2023.

Vurdering av avvik:

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

Vannledninger med tilkoblet utstyr fremstår med normal funksjon.

TG 2 er satt på grunn av alder på vannrør fra bad i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Det bør vurderes utskifting av eldre vannrør fra badet i 1. etasje ved oppgradering, da økt alder gir risiko for lekkasjer og vannskader.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast av ukjent alder, samt støpejernsrør fra byggeåret. Det ble montert lufteventil for kloakk i 2020.

Vurdering av avvik:

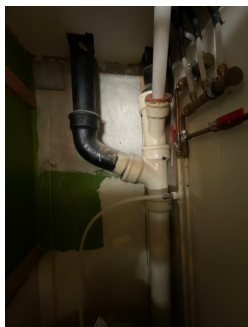
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløp fremstår med normal funksjon. TG 2 settes på grunn av alder på støpejernsrør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut fra alder på støpejernsrør kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Risikoen ved å ikke gjøre tiltak er økt sannsynlighet for lekkasjer eller driftsproblemer, noe som kan medføre følgeskader på bygningskonstruksjoner og behov for akutte reparasjoner.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer samt med ventiler i yttervegg i enkelte rom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft til luft varmepumpe. Det opplyses at det er tatt service på varmepumpa og eier mener dette ble gjort i 2022.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er av nyere dato.



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 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

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i gang, hovedinntak med strømmåler i tilstøtende kott.

Tilstandsrapport

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.

0 Det foreligger ingen opplysninger om når anlegget sist er totalrehabilitert.

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

Ja Bergstaden Elektro

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

**Med unntak av montering av elbillader foreligger samsvarserklæring på arbeider utført etter 2018. (se boligmappe)
Mangler samsvarserklæring på arbeider før 2018.**

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, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

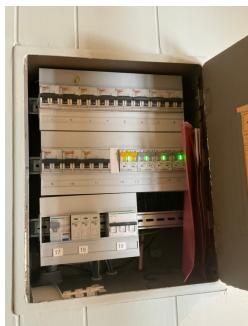
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja - Grunnet anleggets alder bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det mangler også dokumentasjon/samsvarserklæringer på installasjonsarbeidene. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.

Generell kommentar

Mer enn halvparten av forventet brukstid på innvendig installasjon er nådd. Det er ikke behov for utbedringstiltak på det elektriske anlegget i og med at det fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger om at drenering eller utvendig fuktsikring er etablert rundt bygningen. Det er ikke synlige tegn til grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

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

Det ble ikke observert drenering eller utvendig fuktsikring rundt bygningen. Det ble registrert fukt i jordkjeller på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en grundig kontroll av krypkjeller og grunnmur for å vurdere behov for etablering eller utbedring av drenering og utvendig fuktsikring.

Manglende eller utilstrekkelig drenering og fuktsikring kan føre til økt risiko for fuktskader, råte, soppdannelse og forringelse av innemiljøet, samt redusert levetid på bygningskonstruksjonen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har ringmur i sparestein, naturstein samt noe bruk av lettklinkerblokker i jordkjeller. Grunnmuren er ikke forsvarlig kontrollert da det ikke er tilkomst til krypkjellere.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er stedvis registrert sprekker i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre og pusse igjen sprekke i grunnmuren for å hindre inntrenging av fukt og redusere risikoen for frostsprengning. Videre bør det utføres jevnlig vedlikehold og pussing for å sikre grunnmurens levetid og funksjon.

Tilstandsrapport



Forstøtningsmur

Beskrivelse

Forstøtningsmur er av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte steiner i forstøtningsmuren har beveget seg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales vedlikehold av forstøtningsmuren.



Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten var snødekt og er derfor ikke videre vurdert. Tomten ligger ikke innenfor flom eller rasutsatt område.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomte når den er snøfri.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger om alder på utvendige rør, og det antas derfor at de kan være av eldre dato. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med utvendige vann- og avløpsrør.

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.

Tilstandsrapport

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av ikke å gjøre dette kan være økt risiko for lekkasjer eller brudd, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og skader på eiendommen.

Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av betong og av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ingen opplysninger om septiktanken, og alder er ikke dokumentert. Det er ikke registrert avvik ved visuell kontroll av septiktanken.

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 bør innhentes dokumentasjon på septiktankens alder og utførelse for å redusere usikkerhet rundt tilstand og levetid.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt risiko for skjulte feil eller svekkelser, noe som kan føre til lekkasjer, forurensning eller driftsproblemer.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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 byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det ble registrert enkelte avvik i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke foretatt radonmåling.

Det mangler rekkverk på deler av terrassen, og rekkverket er lavere enn gjeldende krav på alle terrasser. Det er også større åpninger enn tillatt i rekkverket på terrassen over innebygget veranda.

Det mangler rekkverk ved utvendig trapp opp til innebygget terrasse.

Brannslukningsapparatet er eldre enn 10 år.

Det mangler håndløper i trappeløpet ved innvendig trapp, og åpningene i rekkverket på innvendig trapp er større enn 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Tilstandsrapport

Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avdekke eventuell helserisiko knyttet til forhøyede radonnivåer.

For å ivareta personsikkerheten bør rekkverkshøyden på terrasser heves til dagens krav, og åpninger i rekkverk reduseres slik at de ikke overstiger tillatt bredde. Manglende rekkverk på terrasse og utvendig trapp bør monteres for å redusere risiko for fallulykker.

Brannslukningsapparatet bør byttes ut da det er eldre enn 10 år, for å sikre at utstyret fungerer ved eventuell brann.

Det bør etableres håndløper i innvendig trapp, og åpningene i rekkverket bør reduseres til under 10 cm for å hindre fall og øke sikkerheten, spesielt for barn.



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

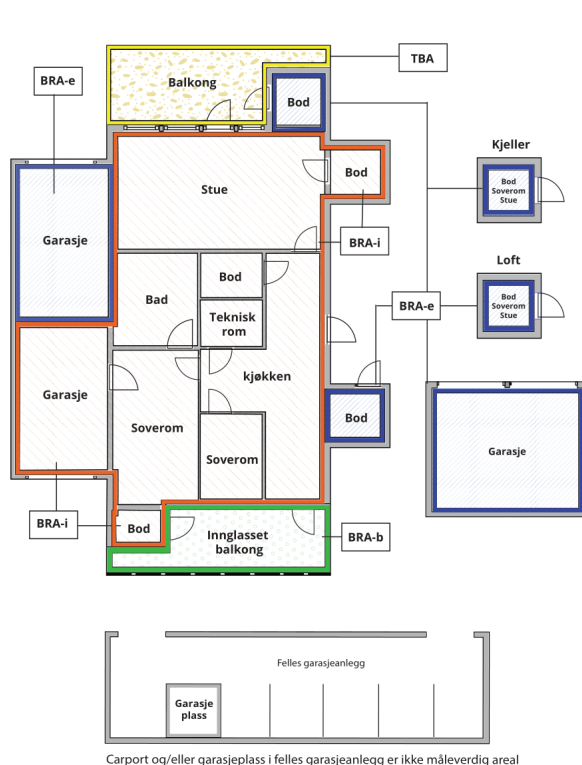
Hva er måleverdig areal?

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 avdekker at en bolig ikke 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 m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	96		12	108	65
2.Etasje	74			74	25
SUM	170		12		90
SUM BRA	182				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, gang, bad, kott, spisestue, stue, kjøkken		Innglasset balkong
2.Etasje	Gang, vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		

Kommentar

Jordkjeller har en gulvflate på ca 11 m², men arealet er på grunn av lav takhøyde ikke måleverdig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger. Rombenevnelser er i henhold til dagens bruk. Det bemerkes at deler av boligen samt garasje står på annen eiendom. Det foreligger ingen opplysninger om det er inngått avtaler angående forholdet.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se punkt tilbygg/modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2026	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør
	Hilde Ingeborg Myhren	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5025 RØROS	19	22		0	3708.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Aursundveien 268

Hjemmelshaver

Myhren Hilde Ingeborg, Næslund Kurt Ove

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.03.2026		Gjennomgått	8	Nei
Ordrebekreftelse	06.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Kommunalinformasjon	23.03.2026		Gjennomgått	26	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.03.2026	

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.