

Tilstandsrapport



Tomannsbolig



Hagaveien 22A , 7374 RØROS



RØROS kommune



gnr. 137, bnr. 375, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 86 m²



TAKST- FORUM TRØNDELAG

Befaringsdato: 24.02.2026

Rapportdato: 02.03.2026

Oppdragsnr.: 21615-1156

Referansenummer: ND1675

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



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

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Snorre Kolstad

Snorre Kolstad

Uavhengig Takstingeniør

sk@tft.no

480 33 863

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Horisontaldelt tomannsbolig oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med betongtakstein. Vinduer er med 2-lags isolerglass.

Tomannsbolig - Byggeår: 1996

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er snødekt tak, slik at det ikke er foretatt inspeksjon av tekking eller overganger utvendig. Vurdering er utelukkende basert på alder.
- Renner og nedløp er utført i lakkert metall. Bakken er snødekt, slik at terrengforhold/avrenning ved grunnmur ikke er vurdert.
- Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasader har stående bordkledning.
- Taket har saltaksform og vurderes oppført av en trekonstruksjon i ukjent utførelse. Nede ved raft er det registrert luftespalter. Det er ventil i gavler.
- Bygningen har malte vinduer med 2-lags glass.
- Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags glass til felles gang, samt malt balkongdør med 2-lags glass.
- Det er etablert en terrasse med adkomst fra kjøkken og terreng. Terrassen er oppført i impregnert trevirke over ukjent fundamentering. Rekkverk er av malt tre. Konstruksjonen og området rundt terrassen er til dels snødekt, slik at kontrollen blir begrenset.
- Ved hovedinngangen er det etablert platt/repos av felles eie. Det ligger en fastfrosset matte på gulvet, slik at kontrollen blir begrenset.

INNENDIG

[Gå til side](#)

- Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har malte plater og malt tapet. Innvendige tak har himlingsplater.
- Innvendig gulv i boenheten er en støpt plate på mark.
- Boligen har dobbel elementpipe. Sotluke for boenheten er plassert mot kjøkken. Det er tilkoblet en vedovn mot stue.
- Boligen har malt inngangsdør fra felles gang og malte fyllingsdører innvendig i boenheten.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD

- Badet er delvis utført etter forskrifter fra byggeåret, samt ut fra TEK 17. Det ble lagt nytt gulvbelegg og våtromsplater, samt montert nytt servantskap i 2018. Dokumentasjon: Det er fremlagt dokumentasjon på oppgraderinger utført i 2018.
- Veggene har våtromsplater fra 2018. Taket har himlingsplater fra byggeår.
- Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt jevnt og godt fall mot sluk på gulvet. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.
- Det er plastsluk. Tettesjikt på gulv er av synlig vinylbelegg ført under klemring i sluk. Tettesjikt på vegger er av våtromsplater.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
- Det er mekanisk avtrekk styrt fra kjøkkenvifte, og er tilkoblet felles aggregat plassert på loft over 2. etasjen ifølge eier. Ved dørterskel er det spalte for tilluft.
- Vegger ved dusj er plassert mot fellesareal. Tilgjengelig vegg fra soverom ble derfor valgt for hulltaking, i tråd med forskriftens krav

om kontroll av fukt i tilstøtende konstruksjoner og bunnsvill. Denne plasseringen kan likevel kunne gi indikasjon på eventuell fuktskade i i bunnsvill. Hulltakingen viser ingen fukt eller skader.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

- Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er med laminat og har nedfelt oppvaskkum i stål. Over benk er det laminatplater på vegg. Av integrert utstyr er det stekeovn, platetopp og mikroovn. Det er avfallskvern, opplegg for oppvaskmaskin og plass til kjøleskap.
- Det er avtrekk via felles mekanisk avtrekksanlegg plassert på loft over 2. etasje, samt at det er egen motor på vifteenheden. Felles anlegg er plassert på kaldloft over 2. etasjen, men det er kun adkomst fra enheten i 2. etasjen, og er ikke undersøkt av undertegnede.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- Innvendige vannledninger er av plast og kobber.
- Det er avløpsrør av plast.
- Rom for varig opphold har naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.
- Det er installert varmepumpe i stue.
- Varmtvannstanken er på 190 liter og er plassert i bod med sluk og tettesjikt på gulv.
- I hovedsak skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ifølge NGUs løsmassekart er det breelavsetning i området. Byggegrunn er utover dette ikke kjent. Ut fra utførelsesmetode med støpt plate på mark, samt ingen opplysninger om at det er etablert noen drenering, foretas det ingen vesentlig vurdering av drenering utover en visuell inspeksjon utvendig. Eventuell drenering vil kun være av sekundær betydning. Grunnmur er av ukjent utførelse utover at det er støpt plate på mark. Rundt veggene er det måkt snø inntil grunnmuren, slik at den ikke er synlig. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra byggeåret. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra byggeåret. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

- Tilfredsstillende røykvarsling og 2 stk brannslukningsutstyr er etablert.
- Eventuelt krav til rekkverk ved terrasse er ikke undersøkt på grunn av snø rundt terrassen. Anbefales undersøkt nærmere når det er snøfritt.
- Eventuell takstige er ikke undersøkt på grunn av snø. Forskriftsmessig adkomst til feier er et krav på alle tak med helling, og skal være typegodkjent og innfestet i konstruksjonen, selv om det er torvtak. Ny undersøkelse anbefales når det er snøfritt.

Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Ferdigattest er datert 05.03.1996.

Garasje

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

-Ferdigattest er datert 19.01.2018.

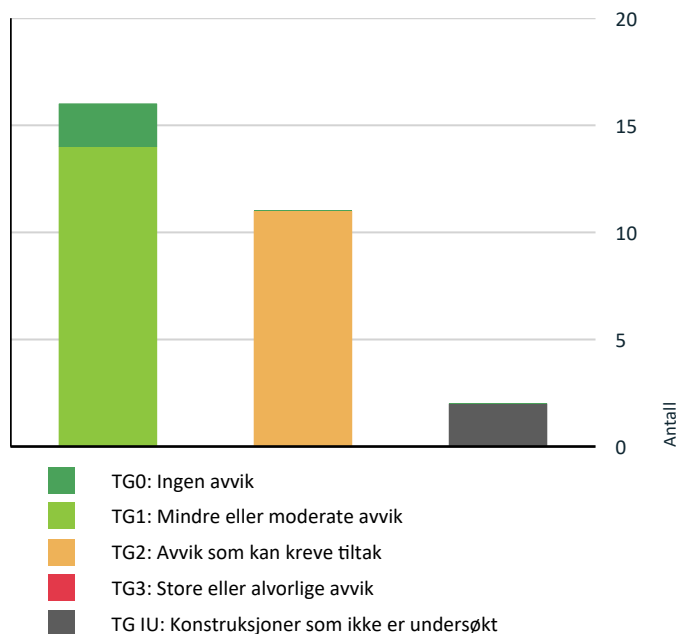
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

-Kommunapakken inneholder ingen tegninger eller ferdigattest for bygget. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	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

-Grunnet snø på terreng, takteking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

-Kaldloft har kun adkomst fra boenheten i 2. etasje og er ikke undersøkt.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1996

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget fremstår med normalt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	-Badet ble oppgradert med nytt gulvbelegg, våtromsplater og servantinnredning. Utført av Bjørn Kosberg og Røros Malerservice AS. -Kjøkkenet fikk ny innredning. Utført av Bjørn Kosberg iht. eier. Utført noe rørleggerarbeid av Rør på Røros AS i forbindelse med oppgraderingen. -Montert ny kurs til stekeovn og mikroovn på kjøkken. Montert nye lamper på soverom og ganger. Utført av Røros E-verk. -Gulv i alle rom unntatt bod og et av soverommene ble skiftet.
2020	Modernisering	-Montert ny varmepumpe. Utført av Ren Røros.
2023	Modernisering	-Utvendige fasader ble overflatebehandlet.
2024	Modernisering	-Ny varmtvannstank. Utført av Røros VVS. -Koblet fastpunkt til varmtvannstank. Utført av Elektropunkt AS.
2025	Modernisering	-Skiftet termostat for varmekabel på bad. Utført av Ren Røros.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er snødekt tak, slik at det ikke er foretatt inspeksjon av takting eller overganger utvendig. Vurdering er utelukkende basert på alder.

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen.
- Taktekkingen er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Taktekking og undertak har nådd en alder med usikker restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må takting 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. Foreta jevnlig undersøkelse av taket.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser og vurdering av taktekking og medhørende beslag/overganger på taket når det er snøfritt, gjerne med hjelp av en fagkyndig.

Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Renner og nedløp er utført i lakkert metall. Bakken er snødekt, slik at terrengforhold/avrenning ved grunnmur ikke er vurdert.

Årstall: 1996

Kilde: Andre opplysninger: -Nedre del av enkelte nedløpsrør har vært skiftet etter byggeår. Det blir også registrert 1 nyere takrenne mot overliggende veranda.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Det ble registrert buling/deformasjon i nedløpsrør, som et symptom på frostspreng. Dette kunne kun registreres 1 plass, da de fleste nedløpene er dekt til av mye snø i bunn.

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.



Deformert nedløpsrør.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasader har stående bordkledning.

-Det er foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik. Det bemerkes at deler av kledningen var tildekt av mye snø ved befaringen.



Snø begrenser kontrollen.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket har saltaksform og vurderes oppført av en trekonstruksjon i ukjent utførelse. Nede ved raft er det registrert luftespalter. Det er ventil i gavler.

-Full kontroll kan ikke utføres, da det er snødekt tak, samt at kaldloft over boligen har adkomst i den andre boenheten (opplyst av eier). Ved utvendig kontroll registreres det at det er lufting inn til takkonstruksjonen, men annen kontroll kan ikke utføres. Nærmere undersøkelser anbefales for å konkludere med tilstand. Kaldloft er å anse som risikokonstruksjoner som kan være påkjent av fukt og/eller skadedyr.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte vinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Isolerglass er mer enn 30 år gamle, og det er økt risiko for punktering i tiden som kommer.
- Det er litt malingsavskalling/krakelering på innvendig karm i 1 soverom. Anses som normal slitasje ut fra alder.
- Vinduer fremstår i generelt god stand ut fra alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags glass til felles gang, samt malt balkongdør med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Isolerglass er mer enn 30 år gamle, og det er økt risiko for punktering i tiden som kommer.
- Balkongdøren vurderes å ha harde tettelister. Dette kan medføre kaldtrekk. Ikke unormalt med alderen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Jevnlig kontroll av isolerglass anbefales med tanke på økt risiko for punktering. Utskiftinger vurderes fortløpende om punktering skulle oppstå. Enten selve glasset, eller hele døren.
- Det anbefales å utbedre tettelister i balkongdøren.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse med adkomst fra kjøkken og terreng. Terrassen er oppført i impregneret trevirke over ukjent fundamentering. Rekkverk er av malt tre. Konstruksjonen og området rundt terrassen er til dels snødekt, slik at kontrollen blir begrenset.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Konstruksjonen og området rundt terrassen er til dels snødekt, slik at kontrollen blir begrenset.
- Ut fra det som er synlig ved befaringen registreres det noe slitasje i terrassegulvet, samt spikerhoder som er på vei opp fra enkelte bord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasse når den er snøfri.
- Det vurderes behov for noe vedlikehold og eventuelt lokale utbedringer ut fra det som kan påvises ved befaringen.



Oversiktsbilde.



Noe slitasje og spikerhoder på vei opp.

Tilstandsrapport

TG 2 Andre utvendige forhold

Ved hovedinngangen er det etablert platt/repos av felles eie. Det ligger en fastfrosset matte på gulvet, slik at kontrollen blir begrenset.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Ved tilgjengelig del av plattingen er det registrert myke bord ved vanlig belastning. Ut fra byggeår var dette vanlig utførelsesmetode, men det er økt risiko for brudd i bordene på grunn av en kombinasjon av alder og tykkelse på bordene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Nærmere undersøkelser anbefales når plattingen er snøfri.

-En bør vurdere utskiftinger av gulvdekket. Plattingen er av felles eie, og eventuelle utbedringer vurderes sammen med naboenheten.



Oversiktsbilde.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater og malt tapet. Innvendige tak har himlingsplater.

-Generell oppussing i 2018. Gulv i alle rom unntatt bod og et av soverommene ble skiftet.

-Det registreres ingen unormale forhold utover normal slitasjegrad.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig gulv i boenheten er en støpt plate på mark.

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

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har dobbel elementpipe. Sotluke for boenheten er plassert mot kjøkken. Det er tilkoblet en vedovn mot stue.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

-I dag er det krav om at plate skal være etablert under sotluker/feieluker. Platen foreligger, men er ikke satt fast ved befaringen. Ubrennbar plate på gulv under sotluke må settes fast for å lukke avviket. Denne skal strekke 300 mm i horisontal avstand ut foran sotluka (målt fra luke). Formålet med platen er glør fra aske ved tømning av sot.

Tilstandsrapport

! TG 1 Innvendige dører

Boligen har malt inngangsdør fra felles gang og malte fyllingsdører innvendig i boenheten.

-Det registreres ingen unormale forhold.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er delvis utført etter forskrifter fra byggeåret, samt ut fra TEK 17. Det ble lagt nytt gulvbelegg og våtromsplater, samt montert nytt servantskap i 2018. Dokumentasjon: Det er fremlagt dokumentasjon på oppgraderinger utført i 2018.

Veggene har våtromsplater fra 2018. Taket har himlingsplater fra byggeår.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt jevnt og godt fall mot sluk på gulvet. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Det er plastsluk. Tettesjikt på gulv er av synlig vinylbelegg ført under klemring i sluk. Tettesjikt på vegger er av våtromsplater.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk styrt fra kjøkkenvifte, og er tilkoblet felles aggregat plassert på loft over 2. etasjen ifølge eier. Ved dørterskel er det spalte for tilluft.

Vegger ved dusj er plassert mot fellesareal. Tilgjengelig vegg fra soverom ble derfor valgt for hulltaking, i tråd med forskriftens krav om kontroll av fukt i tilstøtende konstruksjoner og bunnsvill. Denne plasseringen kan likevel kunne gi indikasjon på eventuell fuktskade i i bunnsvill. Hulltakingen viser ingen fukt eller skader.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromsplater fra 2018. Taket har himlingsplater fra byggeår.

-Dør inn til kott er plassert i våtsonen og har materialer som ikke tåler vann, men vannsikkerheten er ivarettatt med lukket dusjkabinett. Tiltak er ikke nødvendig med dagens løsning.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt jevnt og godt fall mot sluk på gulvet. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

-Det registreres ingen unormale forhold.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk. Tettesjikt på gulv er av synlig vinylbelegg ført under klemring i sluk. Tettesjikt på vegger er av våtromsplater.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

-Sluket er fra byggeår.

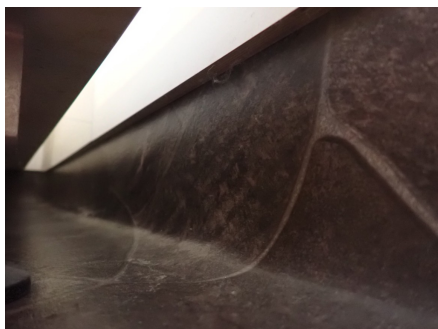
-Det er ikke montert bunnlist under våtromsplater i våtsonen, noe som avviker fra dagens krav til montering av slik type plater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

-Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales med dagens løsning. Avvik fra monteringsanvisning slik som nevnt om bunnlist, kan medføre økt risiko for fuktopptrekk i nedre del av platene om det dusjes direkte på vegg. Silikonfuger i slike overganger kan medføre utettheter over tid, da silikon erfaringsmessig krymper/tørker ut med alderen.



Oversikt av overgang mellom belegg og våtromsplater.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

- Servantskapet ble skiftet i 2018. Resterende utstyr har ukjent alder.
- Det registreres ingen unormale forhold.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

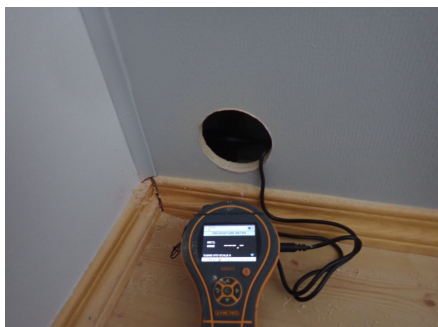
Det er mekanisk avtrekk styrt fra kjøkkenvifte, og er tilkoblet felles aggregat plassert på loft over 2. etasjen ifølge eier. Ved dørterskel er det spalte for tilluft.

- Det registreres ingen unormale forhold.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vegger ved dusj er plassert mot fellesareal. Tilgjengelig vegg fra soverom ble derfor valgt for hulltaking, i tråd med forskriftens krav om kontroll av fukt i tilstøtende konstruksjoner og bunnsvill. Denne plasseringen kan likevel kunne gi indikasjon på eventuell fuktskade i i bunnsvill. Hulltakingen viser ingen fukt eller skader.



Ingen påvist fukt.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er med laminat og har nedfelt oppvaskkum i stål. Over benk er det laminatplater på vegg. Av integrert utstyr er det stekeovn, platetopp og mikroovn. Det er avfallskvern, opplegg for oppvaskmaskin og plass til kjøleskap.

-Det glipper litt mellom noen skjøter på plater på vegg over benk, men disse kan enkelt etterfylles med fugemasse. Ingen andre unormale forhold registreres.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via felles mekanisk avtrekksanlegg plassert på loft over 2. etasje, samt at det er egen motor på vifteenheten. Felles anlegg er plassert på kaldloft over 2. etasjen, men det er kun adkomst fra enheten i 2. etasjen, og er ikke undersøkt av undertegnede.

-Det registreres ingen unormale forhold.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast og kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:

-Vannrør er fra byggeåret.

-Det er ikke tilstrekkelig tett rundt rørføringer gjennom gulv i bod, med tanke på motstand mot eventuelt lekkasjevann.

Konsekvens/tiltak

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

-En bør tette godt rundt rørføringer på gulv i boden. Erfaringsmessig sett krymper silikonfugemasse over tid, og erstatter ikke et belegg som er brettet opp og strammer godt rundt rørene. Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fuktilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.



Rørføringer i bod.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Avløpsrør er fra byggeår.
- Det er ukjent om lufting er ført over tak, da kaldloft og takteking ikke kunne inspiseres ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

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

- Det registreres ingen unormale forhold.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i stue.

- Det har ikke vært avholdt service på pumpa. Service er anbefalt annen hvert år og bør dokumenteres av en kvalifisert fagperson.

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l

TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 190 liter og er plassert i bod med sluk og tettesjikt på gulv.

- Det er ikke registrert unormale forhold.

Årstall: 2024

Kilde: Andre opplysninger: -Utskifting av varmtvannstank er dokumentert utført av Røros VVS.

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.

I hovedsak skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang.

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.
1996
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent -Det kan ikke bekreftes at alt arbeid i boligen er utført av en elektroinstallasjonsvirksomhet på grunn av manglende dokumentasjon.
Det vil si helt tilbake til byggeår.

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

-Det er kun fremlagt samsvarserklæring på arbeider utført i 2024 og 2025.

Opplyste arbeider:

-2018: Ny kurs til stekeovn og mikroovn. Montert lamper på soverom og ganger. Utført av Røros E-verk (Ren Røros). Samsvarserklæring er datert 22.06.2018.

-2024: Koblet fastpunkt til bereder. Utført av Elektropunkt. Samsvarserklæring er datert 16.05.2024.

-2025: Skifte av termostat til varmekabler på bad. Utført av Ren Røros. Samsvarserklæring er datert 28.10.2025.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja -Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeåret uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. Deler av anlegg installert etter 01.01.1999 kan mangle samsvarserklæring.

-Det anbefales en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet med bakgrunn i delvis manglende dokumentasjon.

Generell kommentar

-Samsvarserklæring og eventuell annen dokumentasjon er ikke komplett for hele anlegget.

-Forsøk eventuelt å fremhente samsvarserklæringer på arbeider utført etter 01.01.1999.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Fuktsikring og drenering

Ut fra utførelsesmetode med støpt plate på mark, samt ingen opplysninger om at det er etablert noen drenering, foretas det ingen vesentlig vurdering av drenering utover en visuell inspeksjon utvendig. Eventuell drenering vil kun være av sekundær betydning.

-Terrengforhold kan ikke kontrolleres på grunn av snødekt tomt, og bør undersøkes nærmere når det er snøfritt.

Tilstandsrapport

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er av ukjent utførelse utover at det er støpt plate på mark. Rundt veggene er det måkt snø inntil grunnmuren, slik at den ikke er synlig.

-Basert på innvendig kontroll er det ikke registrert tegn til bevegelser i grunnen. Nærmere undersøkelser anbefales av utvendig grunnmur når det er snøfritt.

! TG IU Terrengforhold

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Utvendige vannledninger 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.

Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

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

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 byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet.

! Helse, miljø og sikkerhet

Tilfredsstillende røykvarsling og 2 stk brannslukningsutstyr er etablert.

Eventuelt krav til rekkverk ved terrasse er ikke undersøkt på grunn av snø rundt terrassen. Anbefales undersøkt nærmere når det er snøfritt.

Eventuell takstige er ikke undersøkt på grunn av snø. Forskriftsmessig adkomst til feier er et krav på alle tak med helling, og skal være typegodkjent og innfestet i konstruksjonen. Ny undersøkelse anbefales når det er snøfritt.

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

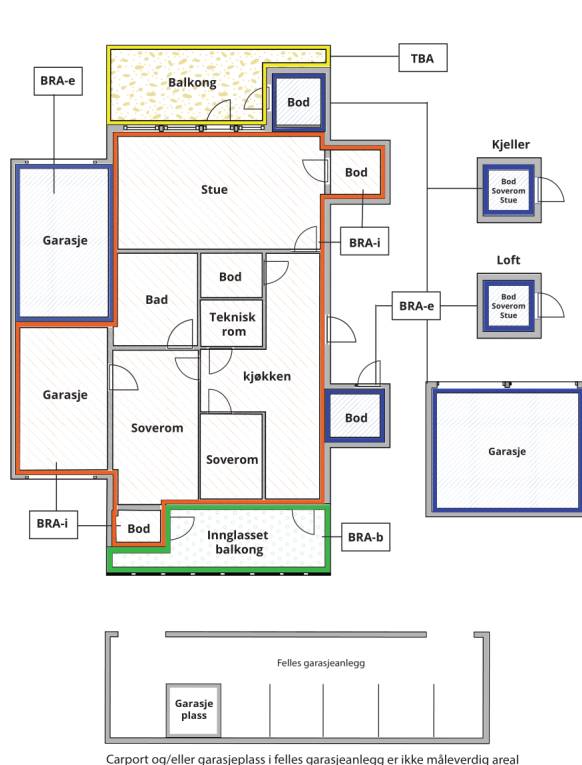
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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.

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	86			86	16
SUM	86				16
SUM BRA	86				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue, kjøkken, gang, gang 2, entré, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bod		

Kommentar

-Det er et kott under trapp med adkomst fra boenheten. Dette ligger i fellesarealet og er ikke tatt med i arealoppsettet og rombeskrivelse.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ferdigattest er datert 05.03.1996.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: -Montert ny varmtvannstank, samt fast tilkobling til denne i 2024. Det er fremlagt dokumentasjon fra Røros VVS og Elektropunkt.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: -Ferdigattest er datert 19.01.2018.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

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	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: -Kommunapakken inneholder ingen tegninger eller ferdigattest for bygget. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2026	Snorre Kolstad	Takstingeniør
	Hilde Flatås Dahlen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5025 RØROS	137	375		5	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Hagaveien 22A							
Hjemmelshaver							
Dahlen Hilde Flatås							

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Vertikaldelt garasje.

Byggeår

2011

Kommentar

Byggeåret er basert på dato på byggetegning.
Ferdigattest er datert 2018.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget fremstår med normalt vedlikehold.

Beskrivelse

Vertikaldelt garasje 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 tekket med takstein. Det er montert garasjeport med automatisk åpner.

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

Uthus



Anvendelse

Vertikaldelt uthus

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget fremstår med normalt vedlikehold.

Beskrivelse

Vertikaldelt 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 tekket med pappshingel.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	24.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.02.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring 1	22.06.2018	Oversendt på pdf.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring 2	13.05.2024	Fremlagt papirutgave.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring 3	28.10.2025	Fremlagt papirutgave.	Gjennomgått		Nei
Energirapport	26.02.2026	Lever av takstingeniør.	Gjennomgått		Nei
Plantegninger	26.02.2026	Lever av takstingeniør.	Gjennomgått		Nei
Standardbeskrivelse	26.02.2026	Lever av takstingeniør.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.03.2026	
2	03.03.2026	

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 funksjonssprøving 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.