

Tilstandsrapport



Fritidsbolig



Tovhaugen 34 , 7372 GLÅMOS



RØROS kommune



gnr. 132, bnr. 305, fnr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 92 m²



**TAKST-
FORUM
TRØNDELAG**

Befaringsdato: 22.01.2026

Rapportdato: 29.01.2026

Oppdragsnr.: 21615-1149

Referansenummer: XQ5672

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



**TAKST-
FORUM
TRØNDELAG**

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

Fritidsbolig oppført i én etasje over kryprom. Grunnmur er oppført som ringmur i lettklinkerblokker og med pilarer under bjelkelag. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og tømmer. Fasader har stående bordkledning. Taket har saltaksform og er tekkt med torv. Gulvet er av trebjelkelag. Vinduer er med koblet glass.

Boligen har noe behov for oppgraderinger. Bemerk særlig grunnmur og våtrom med til dels umidellbare behov for tiltak. Det henvises til rapporten for beskrivelser og vurderinger av bygningsdeler.

Fritidsbolig - Byggeår: 1994

UTVENDIG

[Gå til side](#)

-Taktekkingen er av torv over ukjent undertak (papp og torvplast er vanlig utførelse ut fra alder). Taket er besiktiget fra taknivå. Tekking er fra respektive byggeår.

-Det er delvis etablert takrenner av tre med nedløp i kjetting. Kontrollen av renner og nedløp er begrenset på grunn av mye snø. Renner og nedløp er fra respektive byggeår.

-Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Gavler er av tømmer. Fasader har stående bordkledning. Veggkonstruksjon og kledning fremstår som fra respektive byggeår.

-Taket har saltaksform. Konstruksjonen er oppført av sperretak over langsgående takåser av rundtømmer, med åpne skråhimlinger innvendig. Utvendig er det luftespalter ved raft. Konstruksjoner fra respektive byggeår. Taket er snødekt, slik at utvendig kontroll blir begrenset.

-Bygningen har malte/ubehandlede trevinduer med koblet glass fra respektive byggeår.

-Bygningen har malt hovedytterdør. Malt tredør inn til bod.

-Det er etablert en terrasse på fremsiden av boligen. Konstruksjonen er kun begrenset kontrollert på grunn av mye snø.

-Det er etablert en platting langs sørsiden av opprinnelig del og tilbygg. Plattingen er delvis snødekt og ikke kontrollert.

-Det er en trapp mellom platting og terrasse. Trappen er til dels nedsnødd og ikke vurdert.

-Det er tilbygd en bod på nordsiden av boligen. Oppført på pilarer. Veggkonstruksjon er av bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket har pulttaksform og er oppført av tresperrer og har taktro av trepanel. Over dette er det tekkt med torv over ukjent undertak (papp og torvplast er vanlig utførelse ut fra alder). Gulvet er av trebjelkelag. Adkomst utvendig med dør av tre. Taket er snødekt, slik at kontroll av tak ikke kan utføres på utvendig side.

-På sørsiden av tilbygget er det etablert en grillplass over deler av plattingen. Vegger er oppført av lettklinkerblokker og tre. Kledning på trevegger er av stående panel. Taket er oppført av tresperrer og har taktro av trepanel. Over dette kan taket være tekkt av torv. Snøen skjuler eventuell annen type materiale. Det er etablert en utepeis med pipe av elementer. Taket er snødekt, slik at kontroll av tak ikke kan utføres på utvendig side.

INNENDIG

[Gå til side](#)

-Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

-Gulvet er av trebjelkelag. Underside av gulvet ble ikke inspisert på grunn av at åpning innunder boligen var tildekt med isolasjon med klemlist, samt at det var mye snø.

-Boligen har elementpipe. Det er sotluke og lukket peis plassert i

stue.

-Kryprommet under boligen vurderes som en krypkjeller på grunn av at nesten hele grunnmuren er oppført som en lukket ringmur. Det er en åpning i grunnmuren på baksiden, men denne er ikke tilgjengelig ved befaringen på grunn av at åpning innunder boligen var tildekt med isolasjon med klemlist, samt at det var mye snø.

-Innvendig har boligen malte/lakkerte fyllingsdører fra respektive byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD

-Rommet er opplyst å være oppgradert i ca. 2013. Vurderes ikke utført etter noen reell forskrift. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

-Veggene har malt panel. Taket har malt panel.

-Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0.

-Det er plastsluk og synlig bruk av membran bak flis. Vegger har ikke tettesjikt, og rommet kan kun brukes med lukket dusjkabinett eller lignende utstyr.

-Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

-Det er kun naturlig ventilering.

-Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vektprosent) i konstruksjonen viste ikke utslag (under 6 vektprosent). Kontrollen av hulltakingen er noe begrenset pga. dybden i veggen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

-Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre og har nedfelt oppvaskkum i stål. Det er plass til kjøleskap og komfyr.

-Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

-Toalettrom med tregulv og panel på vegger. Taket har panel. Det er naturlig avtrekk med åpning av vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

-Innvendige vannledninger er av plast, delvis som rør i rør, og forutsettes å være fra byggeår. Stoppekran er plassert i oppvaskbenk i kjøkken. Vannet var avstengt for vinteren, og er ikke funksjonstestet. Det påregnes avtapping av anlegget mot vinteren om boligen ikke helårsfyres.

-Det er avløpsrør av plast og forutsettes fra byggeår. Vannet var avstengt for vinteren, og avløp er derfor ikke funksjonstestet.

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

-Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert på badet.

Vannet var avstengt for vinteren, og tanken er ikke funksjonstestet.

-Boligen har delvis skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i toalettrom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

-I tidligere takst var det opplyst av tidligere eier om myrholdig grunn i området. Ifølge NGUs løsmassekart ligger boligen innenfor et område med morenegrunn, men i nærheten av områder med torv- og myrgrunn.

-Med bakgrunn i alder og byggemåte er det ikke etablert fuktsikring eller drenering, og det foreligger heller ikke noen info om eventuell

Beskrivelse av eiendommen

drenering under bakken. Andre terrengforhold kan ikke kontrolleres på grunn av snødekt tomt. Det er en åpning i grunnmuren på baksiden, men denne er ikke tilgjengelig ved befaringen på grunn av at åpning innunder boligen var tildekt med isolasjon med klemlist, samt at det var mye snø. Derfor er det heller ikke inspisert inne i kryprommet.

-Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker, samt at det er opplyst om pilarer på undersiden av bjelkelag.

-Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

-Utvendige avløpsrør er av plast og forutsettes fra byggeår. Eier er ikke kjent med hvor avløpsvann ender (ikke kommunalt avløp). Eventuell utslippstillatelse er ikke undersøkt.

-Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og forutsettes fra byggeår. Det er privat vann, men ikke kjent for eier hvor vannet kommer fra. Det er opplyst om et pumpehus i hyttefeltet. Eventuell dokumentasjon på vannkvalitet er ikke fremlagt.

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

[Gå til side](#)

-Det elektriske anlegget mangler i hovedsak dokumentasjon.

-Brannslukkingsapparatet er eldre enn 10 år.

-Kjøkkenet og de 3 soverommene i opprinnelig del har for lite dagslysinnslipp.

-Taket er snødekt. Eventuell adkomst for feier er ikke vurdert.

-Det er etablert terrasse med rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav, men er kun gjeldende om det er mer enn 50 cm ned til terreng. På grunn av mye snø kunne ikke dette undersøkes.

-Det er etablert utvendig trapp uten håndløpere. Dette tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetskrav.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

-Opprinnelige byggetegninger mangler rombenevnelse. Kontrollen blir noe begrenset. Det blir registrert at deler av vindfanget er tilbygd iht. byggetegningen. Ukjent om det var utført slik fra byggeåret av. Tiltaket kan være søknadspliktig på grunn av underbygging ved eksisterende takkonstruksjon.

-Bod og overbygg over grillplass foreligger ikke på tegninger.

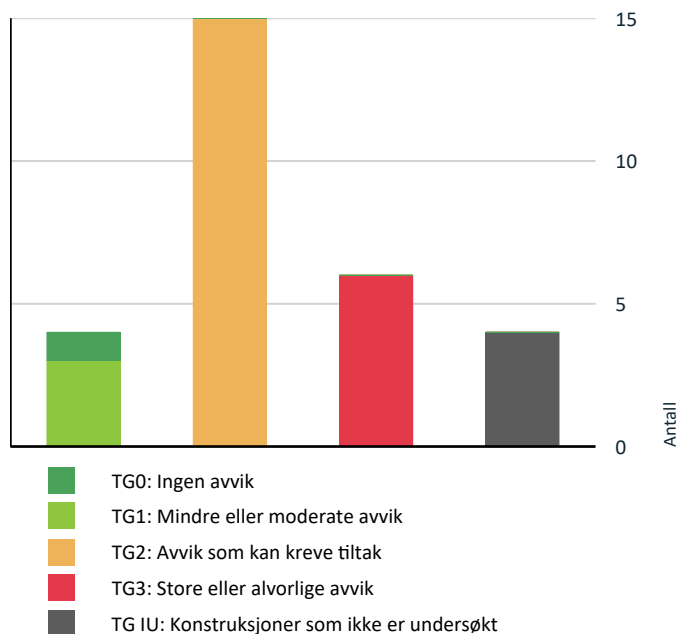
-Vindu i dagens toalettrom foreligger ikke på tegninger.

-Det foreligger ingen ferdigattest på boligen. I utgangspunktet er det ikke krav om ferdigattest for bygg omsøkt før 01.01.1998, men utbygging av vindfanget kan medføre behov for søknad.

-Tilbygget mangler ferdigattest. På bygg omsøkt etter 01.01.1998 er det krav om ferdigattest.

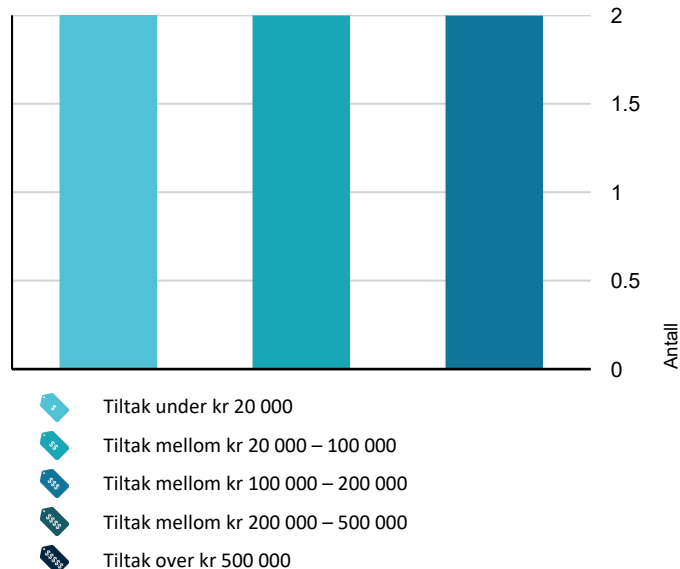
Sammendrag av boligens tilstand

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

-Utvendig bod og grillplass beskrives og vurderes i egne punkter. Forholdene dette gjelder er i hovedsak veggkonstruksjon og tak.
-Grunnet snø på terreng, takteking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! 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](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1994

Kommentar

Opplyst å være oppført i 1994 i
forrige salgsoppgave av tidligere eier.
I matrikkel står det at boligen ble tatt
i bruk i 1995.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget bærer preg av noe behov for oppgradering.

Tilbygg / modernisering

2002	Tilbygg	-Det ble oppført et tilbygg mot øst, som i dag inneholder tv-stue, gang og soverom.
2014	Modernisering	-Ca. årstall for oppgradert bad. Flis- og betongarbeid utført med egeninnsats. Lagt varmekabler i gulv av Bergstaden Elektro. Kilde: tidligere salgsoppgave.
2019	Modernisering	-Overflatebehandlet terrassegulv.
2020	Modernisering	-Overflatebehandlet fasader.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv over ukjent undertak (papp og torvplast er vanlig utførelse ut fra alder). Taket er besikttet fra bakkenivå. Tekking er fra respektive byggeår. Det er snødekt tak, slik at det kun er foretatt vurdering ut fra alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen.

-Taktekking og undertak har nådd en alder med usikker restlevetid. Tettheten i tiden som kommer er usikker.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

-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

Det er delvis etablert takrenner av tre med nedløp i kjetting. Kontrollen av renner og nedløp er begrenset på grunn av mye snø. Renner og nedløp er fra respektive byggeår.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Det blir registrert tegn på utettheter i overganger, og noe mosegroing.
-Forkantbord har noe slitasje. Det blir registrert at vann kanskje ikke ledes tilfredsstillende ned i takrenner, men dette er usikkert.
-Det mangler renner og nedløp fra tak blant annet ved bod og grillplass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Med bakgrunn i påvist slitasje og tegn på utettheter er det behov for ekstra vedlikehold og eventuelt noe utskiftinger av renner, forkantbord og vindskier.
-Det må undersøkes nærmere om vann ledes tilfredsstillende ned i takrenner. Om ikke må det utføres tiltak som sikrer at vann renner tilfredsstillende ned fra taket.
-Det anbefales å etablere takrenner og nedløp der hvor det mangler. Manglende takrenner kan over tid føre til unødvendig slitasje eller skader ved takfot/yttervegg. Det samme gjelder utette renner.



Tegn på utettheter / mosegroing.



Tegn på utettheter.



Mye snø begrenser kontrollmuligheten.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Gavler er av tømmer. Fasader har stående bordkledning. Veggkonstruksjon og kledning fremstår som fra respektive byggeår.

Årstall: 1994

Kilde: Andre opplysninger: -Ukjent om utbygging av vindfang ble foretatt ved opprinnelig byggeår, eller om det er foretatt i ettertid.
-Delen mot øst ble tilbygd i 2002.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsrapport

- Tilbygget har ingen eller liten lufting mellom kledning og veggkonstruksjon. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledningen.
- Opprinnelig del mangler musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. I tillegg er det registrert tegn på at vindtettingen kan ha dårlig klem, som fører til trekk inn på isolasjonen. Avviket er registrert ved overgangen mot tilbygget, på sørsiden av boligen.
- I det ene soverommet ved kjøkkenet er det registrert fuktskjolder på ytterveggen, i underkant av takås mot tømmer på ytterveggen. Årsaken kan være inndriv av nedbør mellom tømmerstokker, og det er registrert avrenning nedover veggen. Målinger i treverket viser ingen skadelig fukt ved befaringen.
- Enkelte kledningsbord har sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Med tanke på begrenset lufting, er det ikke registrert behov for tiltak i dag, men ved større utskiftninger av kledning eller vesentlig endring i bruk av boligen bør lufting av kledning etableres/utbedres. Dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen, som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Vær oppmerksom på dette.
- Mus kan forårsake skader inne i veggkonstruksjonen, og kan i verste fall føre til lukt, dårligere isolasjonsevne og fuktskader. Nærmere undersøkelser anbefales, før eventuelle tiltak med musetetting utføres. Anvend produkter som ikke blokkerer luftingen mellom kledning og veggkonstruksjonen ved tiltak.
- Årsak til nevnte fuktskjolder i soverommet må påvises, og tiltak bør utføres. Konsekvensen er at det kan bli fuktskader over tid, men i dag er det ingen tegn på skade. Undersøk forholdet nærmere.
- Sprukke kledningsbord bør skiftes eller utbedres lokalt. Omfanget av nødvendige utskiftninger er ikke vurdert, men er relativt godt synlig.



Tetting med museklosser bak kledningsbord på tilbygg.



Tegn på utettheter i vindtetting i nedre del av veggkonstruksjon på opprinnelig del.



Manglende musetetting på opprinnelig del.



Skjolder / avrenning oppunder takås.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Taket har saltaksform. Konstruksjonen er oppført av sperretak over langsgående takåser av rundtømmer, med åpne skråhimlinger innvendig. Utvendig er det luftespalter ved raft. Konstruksjoner fra respektive byggeår. Taket er snødekt, slik at utvendig kontroll blir begrenset.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert istapper fra taket vinterstid.
- Konstruksjonene har skjevheter.

-Ved kontroll utvendig ble det registrert store istapper ved takutstikk utenfor 1 av soverommene i opprinnelig del. Soverommet dette gjelder er det som ligger lengst mot nordøst. Varmetap og/eller utettheter i konstruksjonen kan være mulig årsak.

-Det blir registrert indikasjon på skjevheter i takkonstruksjonen ved innvendig inspeksjon. Dette er synlig i enkelte overganger mot yttervegg. Årsaken vurderes å være av skjevheter/høydeforskjeller i fundamentene under boligen. Se "Grunnmur og fundamenter".

-Utvendig inspeksjon med tanke på skjevheter er ikke utført på grunn av mye snø på taket.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

-Nærmere undersøkelser anbefales med tanke på istapper. Istapper kan antyde at det går fukt ut i konstruksjonen, og kan medføre skader over tid.
-Eventuelle opprettinger ses i sammenheng med oppretting av fundamenter under boligen.



Tydelige skjevheter mellom tak og taklist som er innfestet i vegg.



Tydelige skjevheter mellom tak og taklist som er innfestet i vegg.



Istapper registrert ca. hvor rød pil peker.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte/ubehandlede trevinduer med koblet glass fra respektive byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

-Enkelte vindu har innvendige fuktmerker som kan komme av kondensering på glass.
-Utvendig er vinduer stedvis slitte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Jevnlig vedlikehold av vinduer er påregnelig som følge av alder og slitasje. Dette for å forlenge levetiden og unngå skader.
- Sørg for å holde ventiler åpne for best mulig uttørkingsvilkår.



Innvendig kondensmerker.



Utvendig karmslitasje.

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør. Malt tredør inn til bod.

Årstall: 1994

Kilde: Andre opplysninger: -Det er tegn til at det har vært tettet igjen glassfelt i døren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Hovedytterdør tar i karm.

-I nedre del av hovedytterdør er det noe avsprukket trevirke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Det er påregnelig å justere ytterdøren.

-Skade i nedre del av dør må utbedres for å lukke avviket.



Avsprukket trevirke i ytterdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse på fremsiden av boligen. Konstruksjonen er kun begrenset kontrollert på grunn av mye snø.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

-På grunn av mye snø på og rundt terrassen er kontrollen begrenset, men det ble registrert tydelige skjevheter i rekkverk. Dette kan komme av samme årsak som på boligen, med bevegelser og/eller manglende frostisolering av fundamenter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser må foretas når det er snøfritt. Det kan være behov for tiltak i grunnen med tanke på påviste skjevheter.



Snødekt terrasse.



Tydelig skjevhet i konstruksjonen.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Det er etablert en platting langs sørsiden av opprinnelig del og tilbygg. Plattingen er delvis snødekt og ikke kontrollert.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

-Plattingen er delvis snødekt.

Konsekvens/tiltak

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



TG IU Utvendige trapper

Det er en trapp mellom platting og terrasse. Trappen er til dels nedsnødd og ikke vurdert.

-Ny kontroll av trapp anbefales når den er snøfri.



Trapp.

TG 3 Andre utvendige forhold

Det er tilbygd en bod på nordsiden av boligen. Oppført på pilarer. Veggkonstruksjon er av bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket har pulttaksform og er oppført av tresperrer og har taktro av trepanel. Over dette er det tekket med torv over ukjent undertak (papp og torvplast er vanlig utførelse ut fra alder). Gulvet er av trebjelkelag. Adkomst utvendig med dør av tre. Taket er snødekt, slik at kontroll av tak ikke kan utføres på utvendig side.

-Boden har ukjent oppføringsår, da den ikke fremstår på byggetegning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boden registreres å ha løsnet fra veggen mot fritidsboligen. Ukjent om taket er påvirket av dette, da det var snødekt ved befaringen, men det er risiko for at tekkingen kan ha tatt skader av forholdet. Snø har drevet inn i boden som følge av at konstruksjonene har løsnet fra boligen. Årsak til skjevheter kan være på grunn av bevegelser og/eller manglende frostsikring ved fundamenter.

-Det er mye rim på innvendig side av taktro. I tillegg er det påvist lekkasjer fra taket. Med bakgrunn i at det er mye rim på flater som fremstår som uberørt kan det være risiko for at vann har trengt mellom tekking og taktro. Målinger i taktroen viser risiko for skadeutvikling, samt at det også er påvist at deler av taktroen har påbegynte råteskader.

En samlet TG 3 gis for boden på grunn av påviste skjevheter og skader.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det er risiko for ytterligere skadeutvikling om tiltak ikke foretas: Nærmere undersøkelser må foretas når det er snøfritt for å påvise fullt omfang. Tiltak må deretter foretas på tak og i grunnen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Påvist lekkasjer og påbegynte råteskader i taktro.



Boden har løsnet fra boligen. Kommer tydelig frem i overgangen.



Inndriv av snø.



Takkonstruksjon på bod har løsnet fra vegg mot boligen.

Andre utvendige forhold - 2

På sørsiden av tilbygget er det etablert en grillplass over deler av plattingen. Vegger er oppført av lettklinkerblokker og tre. Kledning på trevegger er av stående panel. Taket er oppført av tresjerr og har taktro av trepanel. Over dette kan taket være tekket av torv. Snøen skjuler eventuell annen type materiale. Det er etablert en utepeis med pipe av elementer. Taket er snødekt, slik at kontroll av tak ikke kan utføres på utvendig side.

-Grillplassen er etablert etter 2002, med bakgrunn i at den er tilbygd mot tilbygget fra 2002. Ukjent oppføringsår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

-Det er rennemerker ved pipe, samt avskalling i taktro ved pipa. Dette tyder på lekkasjer i området. Oppunder takutstikk ut mot platting er det også avskallinger i taktroen, men usikkert om det kommer av lekkasjer. Taket er snødekt, slik at kontrollen blir begrenset.

-Ut mot platting har vindskiene løsnet fra taket. Ukjent årsak til forholdet.

-Det er en del sprekker i lettklinkerblokker i vegger, samt noe sprekker i pipemuren. Sprekker i vegger er av omfattende grad. Vegger har større skjevheter. Årsak til skjevheter og sprekker i lettklinkerblokker kan være på grunn av bevegelser og/eller manglende frostsikring ved fundamenter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Det er risiko for ytterligere skadeutvikling om tiltak ikke foretas: Nærmere undersøkelser må foretas når det er snøfritt for å påvise fullt omfang. Tiltak må deretter foretas på tak, vegger og i grunnen. Påviste skjevheter kan utvikle seg og medføre at konstruksjonen faller sammen.

-Sprekker i pipemur må kontrolleres nærmere, og eventuelt utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Avskalling i taktro.



Rennemerker fra pipegjennomføring, samt sprekker i pipemur.



Store sprekker i lettklinkerblokker.



Større skjevheter i vegg. Her kan det også ses en knekk mellom konstruksjonsdeler.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

-Det blir ikke registrert vesentlig slitasje eller skader i overflater. Fremstår som tiltenkt iht. alder og bruk.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvet er av trebjelkelag. Underside av gulvet ble ikke inspisert på grunn av at åpning innunder boligen var tildekt med isolasjon med klemlist, samt at det var mye snø.

-Gulvene har tydelige skjevheter. Måling med laser ble foretatt i stue, og det er påvist måleavvik opp mot NS 3600.

Vurdering av avvik:

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

-Det er store og merkbare skjevheter, samt buling på gulv gjennom bygningen. Måling i stue viser et avvik på ca. 90 mm. Ut fra tidligere takst kan det ha vært ytterligere sig i boligen, da det står at det var målt opp mot 70 mm avvik i stue.

-Kommentar fra egenerklæring utfyllt av eier: "Det er gjort midlertidige tiltak ved bruk av to jekker under hytta for mindre justering av skjevheter. Det er ikke utført varige eller fagmessige tiltak utover dette, og jekkene står fortsatt under hytta."

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

-Store skjevheter som dette øker risikoen for skjulte skader og følgeskader på bygningen. Det må påregnes tiltak i grunnen og oppretting av bygningen. Kostnadsestimatet må ses i sammenheng med "Grunn og fundamenter". Derfor er det kun satt et lavere estimat i dette punktet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Referansenivå laser = 40 mm. Viser avvik på ca. 90 mm i stue.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Det er sotluke og lukket peis plassert i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

TG 3:

-Det er mindre enn 30 cm avstand fra sotluke mot brennbart materiale

TG 2:

-3 fuger i pipa har tegn på gjennomgående riss/sprekker. Det er noe oppsprekking mellom murte deler i overgang mellom peis og pipe. Sprekker kan komme av bevegelser i fundamentet.

-Det er ingen ubrennbar plate på gulv under sotluke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Det bør økes avstand til brennbart materiale ved sotluke. Eventuelt kan det legges sotlukestein inn i pipa. Årsaken til kravet er fare for spredning av brann via stråling fra sotluka. I en eventuell brannsituasjon kan temperaturen i skorsteinen bli over 1000 grader. Avstandskravet er minimum 30 cm i alle retninger, men forminskes til 5 cm ved etablering av sotlukestein.

-Oppsprekking i pipe må undersøkes nærmere og eventuelt utbedres.

-Ubrennbar plate på gulv under sotluke må etableres for å lukke avviket. Denne skal strekke 30 cm i horisontal avstand ut foran sotluka (målt fra luke).

Formålet med platen er glør fra aske ved tømning av sot. I dag er det krav om at plate skal være etablert under sotluker/feieluker.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Oversiktsbilde, sotluke. plate under luke.



Sprekker i pipe.

TG 2 Kryp kjeller

Kryprommet under boligen vurderes som en krypkjeller på grunn av at nesten hele grunnmuren er oppført som en lukket ringmur. Det er en åpning i grunnmuren på baksiden, men denne er ikke tilgjengelig ved befaringen på grunn av at åpning innunder boligen var tildekt med isolasjon med klemlist, samt at det var mye snø.

Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Tilstandsrapport

-Det er en åpning i grunnmuren på baksiden, men denne er ikke tilgjengelig ved befaringen på grunn av at åpning innunder boligen var tildekt med isolasjon med klemlist, samt at det var mye snø. 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.

Ved kontroll av innvendige gulv ble det påvist fuktmerker:

-Det er registrert et fuktmerke på gulv i kjøkken, mot det ene soverommet. Måling i overflaten viser ca. 12,5 vektprosent i treverket, og kan gi indikasjon på at det foreligger mer fukt lenger inn i treverket, siden det er påvist noe høyere utslag enn i området rundt. Målinger under 15 vektprosent blir ansett som akseptabelt, men det vites ikke hvordan det ser ut i kryprommet.

-Det blir registrert et fuktmerke i treverk ved avløp fra servant i toalettrom. Måling i treverket viser 16 vektprosent i treverket, som indikasjon på fukt over grensen for skadeutvikling. I treverk ellers i rommet er det ikke påvist skadelig fukt. Det vites ikke årsak til fukten.

-Luftgjennomstrømningen vurderes å være begrenset.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

-Vær oppmerksom på risikoen ved en krypkjeller som ikke er undersøkt av bygningssakkyndig. Det bør etableres adkomst, samt at konstruksjonen bør undersøkes nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

-Nærmere undersøkelser må foretas med tanke på mistanke om fuktskader i gulv.

-Sørg eventuelt for å etablere flere ventiler eller bedre gjennomstrømning av luft på annet vis. Isolasjon ved åpning til kryprom er satt opp på grunn av risiko for at avløpsrør kunne fryse ifølge eier. Disse bør eventuelt isoleres, slik at konstruksjonen kan stå åpen.



Fuktmåling i kjøkkenet.



Fuktmåling i toalettrom.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte/lakkerte fyllingsdører fra respektive byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

-Innerdører til 2 soverom, samt til vindfang fra kjøkkenet tar i karm. Døren til vindfanget går spesielt tungt ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

For å lukke avviket bør dører justeres. Det bemerkes at på grunn av bevegelser i bygget, at dørene kan oppføre seg ulikt gjennom året.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Rommet er opplyst å være oppgradert i ca. 2013. Vurderes ikke utført etter noen reell forskrift. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har malt panel. Taket har malt panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0.

Det er plastsluk og synlig bruk av membran bak flis. Vegger har ikke tettesjikt, og rommet kan kun brukes med lukket dusjkabinett eller lignende utstyr.

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

Det er kun naturlig ventilering.

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

Kontrollen av hulltakingen er noe begrenset pga. dybden i veggen.

-Det er påvist skader/mangelfull utførelse i membranlaget, samt manglende fall til sluk, og dermed valgt å gi en samlet TG 3 for rommet.

Tilstandsrapport

Årstall: 2014

Kilde: Andre opplysninger: -Flis- og betongarbeid utført med egeninnsats. Lagt varmekabler i gulv av Bergstaden Elektro. Kilde: tidligere salgsoppgave.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

-Gulvet har ikke fall til sluk. Det er målt indikasjon på noe motfall på opp mot 5 mm fra sluket ut mot bereder og servant.

-Gulvet har noe synlig membran, men denne er ikke ført tilstrekkelig over ferdig gulv ved synlig kontroll ved rørføringer. I tillegg ble det registrert delvis sprukket membran i overgang mellom gulv og vegg der hvor det er synlig at gulvet har seget ned. Det er også sprekker i membran på synlig betonggulv mot vindfanget.

-Membranen i sluk vurderes lagt oppå klemringen. Usikker løsning av membran ved klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket.

-Det vurderes at sluket kan være fra byggeår. I tidligere egenerklæring står det heller ingenting om at denne ble skiftet ved oppgraderingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsning.

-Våtsoner på vegg mangler tettesjikt. Dagens forskrift krever vanntette materialer i våtsoner.

-Rommet har kun naturlig ventilering og ingen tilluft.

-En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i skader, manglende fall til sluk og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

-Et bad med manglende fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Skader i membran vil også føre til at vann kan renne inn i tilstøtende konstruksjoner.

-Sjablongmessig estimat er satt for renovering av et våtrom iht. dagens forskriftskrav og av denne størrelsen fra bunnen av. Avvik kan forekomme ved innhenting av pristilbud. Valg av overflater vil kunne påvirke kostnaden.

-Frem til en oppgradering må det fremdeles brukes dusjkabinett, og man må være påpasselig å kontrollere overflater jevnlig, samt tørke opp eventuelt lekkasjevann.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

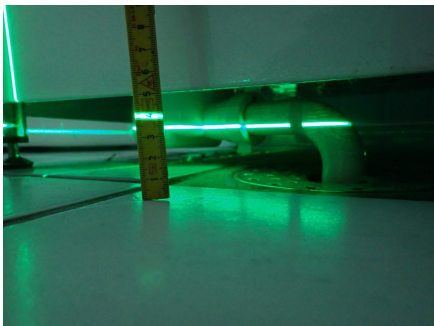
Tilstandsrapport



Oversiktsbilde, sluk.



Skader i membran, samt noe variabel utførelse av tettesjikt opp på veggen.



Referansenivå laser = 40 mm. flatt gulv, uten fall mot sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vektprosent) i konstruksjonen viste ikke utslag (under 6 vektprosent). Kontrollen av hulltakingen er noe begrenset pga. dybden i veggen.

-Det bemerkes at det er økt skaderisiko mot tilstøtende konstruksjoner på grunn av at membranen ikke er utført tilfredsstillende, påviste skader i membranen, samt manglende fall til sluk. Vær oppmerksom på denne risikoen.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre og har nedfelt oppvaskkum i stål. Det er plass til kjøleskap og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

- Benkeplaten har flere hakk og bruksmerker. I tillegg er det noe oppsprekking i trevirket i benkeplaten ved vask, som kommer av vannsøl.
- Det er registrert et fuktmerke på gulv i kjøkken, mot det ene soverommet. Måling i overflaten viser ca. 12,5 vektprosent i treverket, og kan gi indikasjon på at det foreligger mer fukt lenger inn i trevirket, siden det er påvist noe høyere utslag enn i området rundt. Målinger under 15 vektprosent blir ansett som akseptabelt, men det vites ikke hvordan det ser ut i kryprommet.
- Det er påvist en ufagmessig avløpsløsning inne i kjøkkenbenk. Her er det bruk av teip for å holde rørdeler på plass.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Oppussing/vedlikehold av benkeplate må påregnes for å lukke avvik og for å hindre større skader rundt vasken. Eventuelt bør utskifting vurderes.
- Nærmere undersøkelser må foretas med tanke på mistanke om fuktskader i gulv.
- Avløpsløsning i kjøkkenbenk må utføres på fagmessig vis.



Sprekker i benkeplate.



Ufagmessig avløpsløsning.



Målt noe høyere utslag ved fuktmerke, enn i området rundt.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med tregulv og panel på vegger. Taket har panel. Det er naturlig avtrekk med åpning av vindu.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist fuktskjolder i overflatene.

-Rommet har kun naturlig avtrekk med åpning av vindu, og ingen tilluft.

-Det blir registrert et fuktmerke i treverk på gulv ved avløp fra servant. Måling i treverket viser 16 vektprosent i treverket, som indikasjon på fukt over grensen for skadeutvikling. I treverk ellers i rommet er det ikke påvist skadelig fukt. Det vites ikke årsak til fukten.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

-Naturlig avtrekk vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. NS 3600 krever mekanisk avtrekk og tilluft til rommet for å kunne gi TG 1.

-Nærmere undersøkelser må foretas med tanke på mistanke om fuktskader i gulv.



Måling ved fuktmerke i gulv. Risiko for skadeutvikling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast, delvis som rør i rør, og forutsettes å være fra byggeår. Stoppekran er plassert i oppvaskbenk i kjøkken. Vannet var avstengt for vinteren, og er ikke funksjonstestet. Det påregnes avtapping av anlegget mot vinteren om boligen ikke helårsfyres.

Vurdering av avvik:

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

-Funksjonstest er ikke foretatt, siden vannet var avstengt for vinteren.

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.

-Vannrør har usikker restlevetid og økt risiko for lekkasjer.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og forutsettes fra byggeår. Vannet var avstengt for vinteren, og avløp er derfor ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

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

-Isolasjon ved åpning til kryprom er satt opp på grunn av risiko for at avløpsrør kunne fryse ifølge eier. Disse bør eventuelt isoleres, slik at konstruksjonen kan stå åpen.

-Funksjonstest er ikke foretatt, siden vannet var avstengt for vinteren.

Konsekvens/tiltak

- 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.

-Avløpsrørene har usikker restlevetid og det er økt risiko for skader.

TG 1 Ventilasjon

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

-Det registreres ingen unormale forhold, utover at det kan ha vært kondensering på glass ved noen vinduer på vinterstid. Sørg for at ventilene holdes åpne

Tilstandsrapport

for best mulig uttørkingsvilkår.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert på badet. Vannet var avstengt for vinteren, og tanken er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

-Gulvet har ikke fall mot sluk, i kombinasjon med at det er utettheter i membran.

-Funksjonstest er ikke foretatt, siden vannet var avstengt for vinteren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

-Det må påregnes tiltak med tanke på lekkasjesikring. Enten i form av at badet oppgraderes, at det etableres en lekkasjestopper eller at avløpsrør etableres fra trykkventil og direkte til avløp.

Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har delvis skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i toalettrom.

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.

1994 -Det tas utgangspunkt i byggeåret. Annen informasjon om opprinnelig installasjon er ikke tilgjengelig.

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.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

-Eier opplyser at tidligere eier sa at sikringsskapet var skiftet etter byggeår, men det er ukjent når. Det foreligger ikke dokumentasjon.

-Det ble lagt varmekabler på badet i 2013. Dokumentasjon på installasjon er fremlagt og er datert 12.06.2013. Samsvarserklæringen foreligger ikke. Skal ha vært utført i regi av Bergstaden Elektro iht. tidligere eier.

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

Tilstandsrapport

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 mangler i hovedsak dokumentasjon. Feil kan ikke utelukkes. Det anbefales en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Generell kommentar

-Anlegget mangler i hovedsak dokumentasjon.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

I tidligere takst var det opplyst av tidligere eier om myrholdig grunn i området. Ifølge NGUs løsmassekart ligger boligen innenfor et område med morenegrunn, men i nærheten av områder med torv- og myrgrunn.

Fuktsikring og drenering

Med bakgrunn i alder og byggemåte er det ikke etablert fuktsikring eller drenering, og det foreligger heller ikke noen info om eventuell drenering under bakken. Andre terrengforhold kan ikke kontrolleres på grunn av snødekt tomt. Det er en åpning i grunnmuren på baksiden, men denne er ikke tilgjengelig ved befaringen på grunn av at åpning innunder boligen var tildekt med isolasjon med klemlist, samt at det var mye snø. Derfor er det heller ikke inspisert inne i kryprommet.

-Vurdering er ikke foretatt med bakgrunn i at tomten er snødekt og at krypkjeller ikke var tilgjengelig ved befaringen. Nærmere undersøkelser anbefales når det er snøfritt.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker, samt at det er opplyst om pilarer på undersiden av bjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist andre avvik:

-Grunnmur har stedvis sprekkdannelser.

-Innvendig gulv har store skjevheter.

-Sprekker og skjevheter kan komme av bevegelser i grunnen. Manglende frostisolering kan være en av årsakene til bevegelsene, men det er også opplyst i tidligere takst om nærliggende myrområder.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Tilstandsrapport

-Det må foretas tiltak i grunnen, samt utbedring av grunnmur. Nærmere undersøkelser må foretas under bygningen.
-Store skjevheter som påvist på gulv innvendig øker risikoen for skjulte skader og følgeskader på bygningen. Det må påregnes tiltak som frostisolering i grunnen og oppretting av fundamenter, samt utbedring av sprukkede grunnmursblokker. Sjablongmessig estimat må ikke forveksles med et faktisk pristilbud fra en håndverker.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Målt skjevhet på ca. 90 mm i stue.



Sprekk i grunnmur.

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.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og forutsettes fra byggeår. Eier er ikke kjent med hvor avløpsvann ender (ikke kommunalt avløp). Eventuell utslippstillatelse er ikke undersøkt.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og forutsettes fra byggeår. Det er privat vann, men ikke kjent for eier hvor vannet kommer fra. Det er opplyst om et pumpehus i hyttefeltet. Eventuell dokumentasjon på vannkvalitet er ikke fremlagt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Det elektriske anlegget mangler i hovedsak dokumentasjon.

Røykvarsling og 6 kg brannslukkingsapparat er etablert. Brannslukkingsapparatet er eldre enn 10 år. Det bemerkes at røykvarsler bør sitte oppunder taket. Den er plassert rett over dør på kjøkken.

Taket er snødekt. Eventuell adkomst for feier er ikke vurdert.

Det er etablert terrasse med rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav, men er kun gjeldende om det er mer enn 50 cm ned til terreng. På grunn av mye snø kunne ikke dette undersøkes.

Det er etablert utvendig trapp uten håndløpere. Dette tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetskrav.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

-Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

-Brannslukningsapparatet er mer enn 10 år gammelt.

-Kjøkkenet og de 3 soverommene i opprinnelig del har for lite dagslysinnslipp.

-Adkomst for feier er ikke undersøkt på grunn av snø.

-Avstander over 50 cm ned til terreng utløser krav om rekkverk. Dette kan ikke kontrolleres på grunn av mye snø. Om det skulle være mer enn 50 cm til terreng, er rekkverket for lavt iht. dagens krav. Det måles til 73 cm.

-Utvendig trapp mangler håndløpere.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

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

-Innhent nytt brannslukningsutstyr.

-Dagens krav til dagslysforhold i rom for varig opphold: Vindusglass minst 10% av rommets gulvflate.

-Undersøk eventuell adkomst for feier nærmere. 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. Ved piper som er mer enn 1,2 meter over taket er det krav til plattform i tillegg til stige.

-Ved avstand mer enn 50 cm ned til terreng fra terrasse: Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Dette vil si minimum 90 cm. For å lukke avviket anbefales det at høyden endres til 100 cm, som er dagens krav. For lavt rekkverk gir redusert personsikkerhet og øker risikoen for fall.

-Håndløper anbefales montert på begge sider i trappeløpet for bedre sikkerhet ved bruk. Dagens forskrift setter krav til håndløper på begge sider i trapper.

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

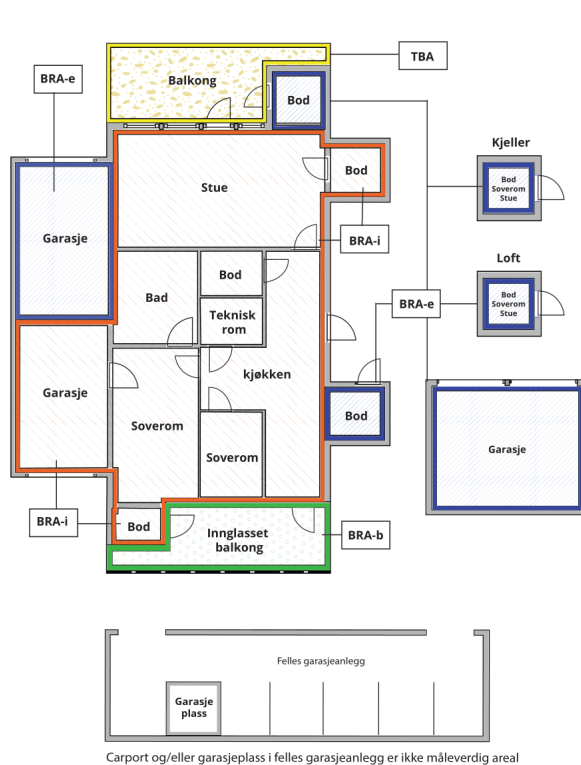
Hva er måleverdig areal?

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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	92	6		98	67	2	100
SUM	92	6			67	2	100
SUM BRA	98						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, kjøkken, stue, tv-stue, gang	Bod	

Kommentar

-Deler av arealet i bod er ikke målbart pga lav takhøyde/skråhimling. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Fordeling av åpent areal (TBA):

-Terrasse: 44m².

-Platting 23m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar:

- Opprinnelige byggetegninger mangler rombenevnelser. Kontrollen blir noe begrenset. Det blir registrert at deler av vindfanget er tilbygd iht. byggetegningen. Ukjent om det var utført slik fra byggeåret av. Tiltaket kan være søknadspliktig på grunn av underbygging ved eksisterende takkonstruksjon.
- Bod og overbygg over grillplass foreligger ikke på tegninger.
- Vindu i dagens toalettrom foreligger ikke på tegninger.
- Det foreligger ingen ferdigattest på boligen. I utgangspunktet er det ikke krav om ferdigattest for bygg omsøkt før 01.01.1998, men utbygging av vindfanget kan medføre behov for søknad.
- Tilbygget mangler ferdigattest. På bygg omsøkt etter 01.01.1998 er det krav om ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.1.2026	Snorre Kolstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5025 RØROS	132	305	17	0	0 m ²	MÅLEBREV (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Tovhaugen 34							
Hjemmelshaver Reitbakken May Britt, Dille Stein Helge							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	22.01.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	22.01.2026		Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	15.02.2019		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon på varmekabel	12.06.2013	Ligger i sikringsskap.	Gjennomgått		Nei
Standardbeskrivelse	28.01.2026	Levert av takstingeniør.	Gjennomgått		Nei
Plantegninger	28.01.2026	Levert av takstingeniør.	Gjennomgått		Nei
Energirapport	28.01.2026	Levert av takstingeniør.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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