


Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Øyaveien 93 , 7374 RØROS

 RØROS kommune

 # gnr. 138, bnr. 341, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 66 m²



TAKST- FORUM TRØNDELAG

Befaringsdato: 22.04.2026

Rapportdato: 23.04.2026

Oppdragsnr.: 14241-1138

Referansenummer: EF7993

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



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

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Snorre Kolstad

Snorre Kolstad

Uavhengig Takstingeniør

sk@tft.no

480 33 863

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 2. etasje i en bygning med 5 boenheter oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er teknet med takstein. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vinduer er med 2-lags isolerglass. Adkomst til leiligheten er via utvendig trapp og svalgang.

Det henvises til rapporten for beskrivelser og vurderinger av bygningsdeler.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1992

UTVENDIG

[Gå til side](#)

-Bygningen har malte/lakkerte vinduer med 2-lags glass.
-Bygningen har teak hovedytterdør med 3-lags glass og lakkert balkongdør i tre med 2-lags glass.
-Det er en veranda med adkomst fra stue. Verandaen er oppført i impregnert trevirke. Rekkverk er i malt tre. Det er metallplater under gulvet som leder nedbørsvann ut på fremsiden.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

-Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har folierte plater. Himlinger har takess.
-Boligen har dobbel elementpipe. Pipa har sotluke og vedovn i stua.
-Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
-Rommet fremstår som fra byggeåret og er utført etter eldre byggeforskrifter. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
-Veggene har våtromsbelegg. Himlingen har takess.
-Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 1:100 på hele gulvet, og det er oppkant ved dører. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er mer enn 25 mm.
-Det er plastsluk. Tettesjikt på gulv er av synlig vinylbelegg ført under klemring i sluk. Tettesjikt på vegger er av en type våtromsbelegg.
-Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
-Det er naturlig ventilering. Rommet har 2 avtrekkskanaler, og det er uklart hvorfor. Ved dørterskler er det tilluftsspalter.
-Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

-Kjøkkenet har innredning med glatte og profilerte fronter. Benkeplaten er med laminat og tre. Det er nedfelt oppvaskkum i stål i laminatplaten. Over benk er det flis på vegger. Det er plass til kjøleskap og komfyr, samt at det er opplegg for oppvaskmaskin.
-Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

-Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert i vaskerommet.
-Det er avløpsrør av plast. Kloakklufting er ført over tak.
-Rom for varig opphold har naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.
-Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i boden.

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

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

[Gå til side](#)

-Det er etablert veranda/terrasse som ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav.
-Tilfredsstillende røykvarsling og brannslukkingsutstyr er etablert. Brannslukkingsapparatet vil bli 10 år gammelt i 2027.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

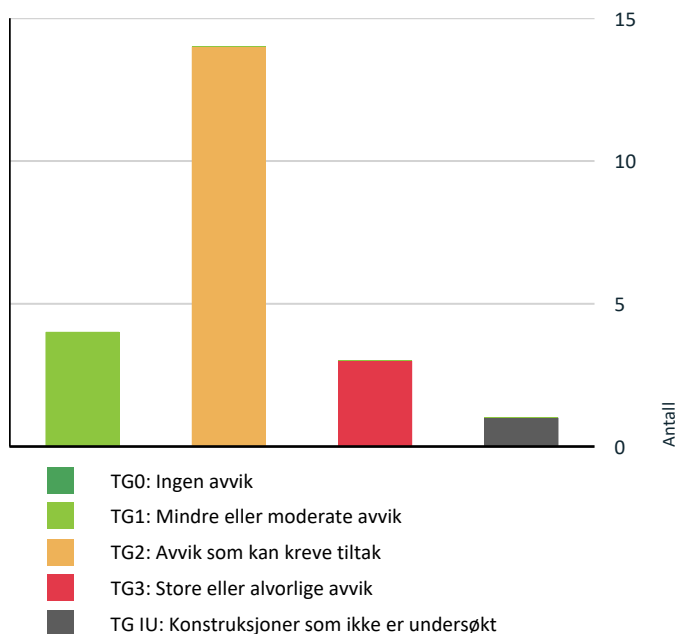
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
-Ferdigattest er datert 04.03.1992.

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
-Garasjetegningen stemmer ikke med dagens bygning. Byggemeldte tegninger viser et garasjebygg med 4 enheter og bod i bakkant. Det er kun satt opp en enkel garasje tilhørende denne boenheten. Ta kontakt med byggesakskontoret for videre vurdering.
-Det er ingen ferdigattest for bygningen, men det er heller ikke et krav på bygg omsøkt før 01.01.1998. Med bakgrunn i større avvik fra opprinnelige tegninger kan det være behov for ny brukstillatelse.

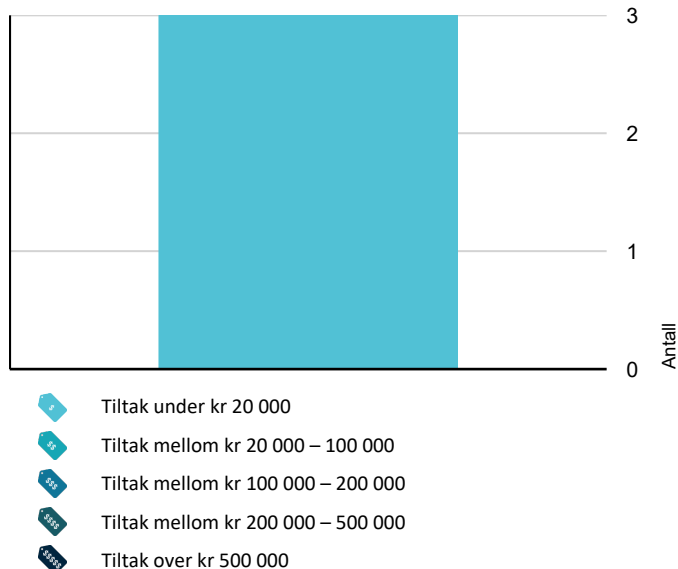
Sammendrag av boligens tilstand

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

-Det lages leilighetsrapport i bolig som ligger i bygning med 5 eller flere boenheter. Vinduer, dører og balkong/terrasse er typiske bygningsdeler i byggets fasade som tas med i en leilighetsrapport. Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles teknisk anlegg, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.
-Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer - 1 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1992

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har noe vedlikeholdsbehov utvendig. Innvendig er det noe behov for vedlikehold/oppgraderinger.

UTVENDIG

TG2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Taket på boligen har saltaksform, og er oppført av takstoler. Takteking er av takstein, og det er vurdert et forenklet undertak under dette, hvor undersiden er synlig fra kaldloft. Over flate himlinger innvendig er det et kaldloft som er isolert med mineralull over varme rom. Ned mot raft er det etablert luftespalter. Adkomst til loftet er via luke med stige i det ene soverommet.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

-Synlig undertak ved takgjennomføringer (pipe og kanaler) har fuktmerker. Det er ikke påvist symptom på skader utover disse merkene. Kan tyde på svakheter ved utvendige beslag eller kondens ved gjennomføringene.

-Taktekingen har nådd mer enn halvparten av forventet brukstid. Ikke undersøkt fra taknivå pga. mangel på stige.

-Det er påvist muselort på loftet, som symptom på skadedyraktivitet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:

-Det må foretas nærmere undersøkelser fra taknivå eller ved å åpne fra undersiden. Gjennomtrekning ved beslag kan medføre fuktskader ved gjennomføringene, selv om det ikke er påvist skader fra innvendig side i dag. Fuktmerker kan være symptom på skjulte problemer.

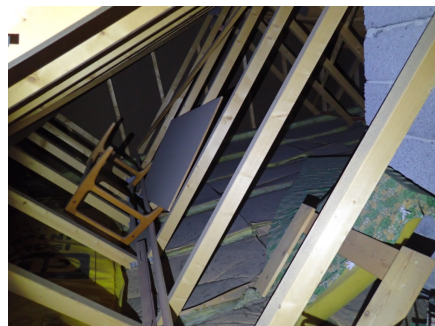
-Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

-Mus kan gnage på treverk, isolasjon og ledninger, noe som kan føre til dårlig energieffektivitet, brannfare og vannskader. Det kan være hensiktsmessig med en nærmere gjennomgang, da det er vanskelig å påvise eventuelle skjulte feil av undertegnede. Tiltak vurderes deretter.

Tilstandsrapport



Bilde av fuktmerker.



Oversiktsbilde loft.



Muselort.

TC2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte/lakkerte vinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

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

-Det er en del slitasje i overflater på vinduer. Kommer av klimatiske og aldringsmessige årsaker i kombinasjon med etterslep på vedlikehold.
-Innvendig er det påvist fuktmerker og slitasje ved vinduene mot baksiden. Stuevinduet har sprekker i bunnutforing, og tyder på søl av vann f.eks. ved vanning av planter. Generelle fuktmerker i karmen kan komme av kondensering på glass på vinterstid, i kombinasjon med redusert ventilasjon.
-Tettelister i vinduer er generelt harde og kommer normalt sett med alderen.
-Isolerglass er mer enn 30 år gamle, og det er økt risiko for punktering i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

-Jevnlig vedlikehold av vinduer er påregnelig som følge av alder og slitasje. Dette for å forlenge levetiden og unngå skader. Noen utskiftinger kan ikke utelukkes, med bakgrunn i vedlikeholdsetterslep. Vinduer tilhørende andre boenheter har lignende slitasjegrاد utvendig.
-Sørg for å holde ventiler åpne for best mulig uttørkingsvilkår.
-Harde tettelister anbefales skiftet. Konsekvensen ved harde tettelister er kaldtrekk fra vinduene.
-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.

Tilstandsrapport



Sprekker i utforing i stuevindu.

Vinduer - 1

Beskrivelse

Det er påvist 1 vindu med råteskader utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

-Vinduet i soverommet mot baksiden har råteskader og høy slitasjegrad utvendig. Innvendig er det påvist fuktmerker, harde/løse tettelister og avvik i åpne-/lukkemekanismen som gjør at vinduet ikke kan stenges tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

-Det forutsettes utskifting av vinduet, med bakgrunn i råteskader og generell slitasjegrad.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør med 3-lags glass og lakkert balkongdør i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

-Balkongdøren er generelt slitt i overflatene. Kommer av klimatiske og aldringsmessige årsaker i kombinasjon med etterslep på vedlikehold.

-Balkongdøren har harde tettelister og kommer normalt sett med alderen.

-Hovedytterdøren fremstår med normal slitasje ut fra alder.

-Isolerglass er mer enn 30 år gamle, og det er økt risiko for punktering i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Tilstandsrapport

- Jevnlig vedlikehold av dører er påregnelig som følge av alder og slitasje. Dette for å forlenge levetiden og unngå skader. En kan ikke utelukke at balkongdøren bør skiftes med bakgrunn i vedlikeholdsettersele, men det kan forsøkes med utbedring av overflatene.
- Harde tettelister anbefales skiftet. Konsekvensen ved harde tettelister er kaldtrekk fra døren.
- 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.



Slitasje i balkongdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en veranda med adkomst fra stue. Verandaen er oppført i impregneret trevirke. Rakkverk er i malt tre. Det er metallplater under gulvet som leder nedbørsvann ut på fremsiden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Det er noe malingslitasje/malingsbobler/avskalling i rekkverket. Gulvet fremstår uten større slitasjegrad, utover det som er normalt ut fra alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Vedlikehold må påregnes. En kombinasjon av alder og materialer tilsier at det er hyppigere vedlikeholdsbehov på konstruksjonen.



Noe slitasje i rekkverket.



Noe slitasje i rekkverket.

TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligbygning med 5 boenheter oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er teknet med takstein. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vinduer er med 2-lags isolerglass. Adkomst til leiligheten via utvendig trapp og svalgang.

-Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekkning, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles teknisk anlegg, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

-Det bemerkes at det er noe vedlikeholdsbehov av utvendige fasader.

INNSENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Overflater må påregnes vedlikehold, utbedringer og noen utskiftinger. Eksempler på dette er misfarging på gulv ved balkongdør i stue, misfarging på bodgulv og misfarging i himling i det store soverommet. Sistnevnte kan komme av at himlingen ikke er malt ferdig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Det er naturlig å foreta oppussinger av overflater i boligen ut fra alder, noe misfarging og delvis slitasje utover det som er forventbart.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

-Det ble målt med laser i stue og 1 soverom uten å påvise måleavvik opp mot NS 3600. I stue er det opp mot 13 mm total høydeforskjell, men dette vurderes ikke merkbart. Ved pipe kan det observeres noe glippe mellom gulv og gulvlist, men ingen vesentlige skjevheter lokalt.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har dobbel elementpipe. Pipa har sotluke og vedovn i stua.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Peisovnen har sprekker.

TG 3:

-Det er ubrennbart materiale nærmere enn 300 mm sideveis og mot gulvet.

-Det er registrert en sprekke i siden på vedovnen mot pipa. Sprekker i vedovner kan oppstå av flere årsaker, hovedsakelig knyttet til feil bruk, overoppheting eller termiske spenninger i materialet. Det står en løs kobberplate mellom vedovn og pipe, som kan ha vært brukt for å begrense varmeutvikling fra sprekken. Bruken av platen er ukjent utover dette.

TG 2:

-Det er ingen ubrennbar plate på gulv under sotluke.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Ovn må repareres /skiftes.

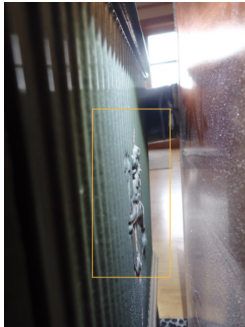
-Det må økes avstand til brennbart materiale ved sotluke. Årsaken til kravet er fare for spredning av brann via stråling fra sotluka. I en eventuell pipebrannsituasjon kan temperaturen i skorsteinen bli over 1000 grader. Avstandskravet er minimum 300 mm i alle retninger. Eventuelt kan det legges sotlukestein inn i pipa, som kan senke avstandskravet til 50 mm.

-Ovnen må utbedres eller skiftes før den kan tas i bruk som normalt. Sprekker som dette gir normalt sett fyringsforbud.

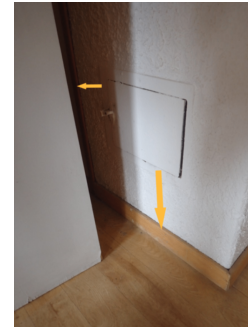
-I dag er det krav om at plate skal være etablert under sotluker/feieluker. Ubrennbar plate på gulv under sotluke må etableres for å lukke avviket. Denne skal strekke 300 mm i horisontal avstand ut foran sotluka (målt fra luke). Formålet med platen er glør fra aske ved tømning av sot. Det kan være krav til materialet i platen med tanke på avstanden til gulvet, da plater av metall kan lede varme.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Sprekk i ovn.



Sotluke. Mindre enn 300 mm mot brennbare materialer. Ingen plate på gulv.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

-Innerdører har noen merker, men disse vurderes som normale ut fra alder og bruk. Normalt vedlikehold kan vurderes.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Rommet fremstår som fra byggeåret og er utført etter eldre byggeforskrifter. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har våtromsbelegg. Himlingen har takess.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 1:100 på hele gulvet, og det er oppkant ved dører. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er mer enn 25 mm.

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

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

Det er naturlig ventilering. Rommet har 2 avtrekkskanaler, og det er uklart hvorfor. Ved dørterskler er det tilluftsspalter.

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromsbelegg. Himlingen har takess.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Tapetskjøter er ikke tette

-I himling er det registrert skade/svelling i plater ved den ene avtrekksventilen. Årsaken vurderes å kunne komme av at avtrekksrøret på kaldloft ligger flatt eller med motfall, og at kondensvann fra kanalen kan ha lekket ut. 4 plater i himling er berørt av dette.

-Det er sprekk i veggbelegg ved dusjbatteriet. Uklart om dette har vært en skjøt, eller om det har sprukket i selve overflaten. Videre er det registrert en sprekk i belegg bunn av hjørnet nært opplegget for vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

- Påviste fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke innneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.
- Utette skjøter i våtromstapet kan føre til at fuktighet trekker inn og skader konstruksjonene bak tapetet.

-Det må foretas utbedringer av sprekker i våtromstapet og skader i himlingsplater. Sprekk i våtromstapet i dusj er videre vurdert i punktene "Sluk, membran og tettesjikt" og "Tilliggende konstruksjoner".

Tilstandsrapport



Påvist skader i himlingsplater innenfor markert område.



Liten sprekk nederst i hjørnet på vegg.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 1:100 på hele gulvet, og det er oppkant ved dører. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er mer enn 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Gulvet har noe avfarging på belegget som ofte kommer med alderen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Avviket vurderes kosmetisk. For å lukke avviket må belegget skiftes.



Avfarging på belegg.



Avfarging på belegg.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

-Det er sprekk i veggbelegg ved dusj batteriet. Uklart om dette har vært en skjøt, eller om det har sprukket i selve overflaten. Videre er det registrert en sprekk i belegg bunn av hjørnet nært opplegget for vaskemaskin.

-Sluk og tettesjikt fremstår fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og spreke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
 - Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- For å lukke avviket må det foretas åpninger for å sjekke konstruksjonen på dusjveggen, og deretter utbedres tilfredsstillende med nytt tettesjikt. Sprekker i tettesjikt i dusjsonen gir høy risiko for fuktskader i bakenforliggende konstruksjon. Dette anses som et strakstiltak for videre bruk av dagens bad. En kan risikere at eventuell fukt forplanter seg videre inn i konstruksjonene, da også med tanke på underliggende boenhet. Sjablongmessig estimat er satt for lokale utbedringer.
- Badet er av en alder hvor det er hensiktsmessig med generelle oppgraderinger av tettesjikt, sluk og overflater. Forventet brukstid på tettesjikt er passert.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bilde av sluk.



Sprekk i tettesjikt mellom rør til dusjbatteri.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

-Ikke påvist skader, men det mangler et deksel på vannkran ved servant.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering. Rommet har 2 avtrekkskanaler, og det er uklart hvorfor. Ved dørterskler er det tilluftsspalter.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

-Elektrisk avtrekksvifte bør etableres for å lukke avviket. Naturlig avtrekk vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftutskifting og økt risiko for skadeutvikling. Det kan være at sameiet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i sameiet før det eventuelt kan gjennomføres.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

-Det er sprekk i veggbelegg ved dusjbatteriet. Uklart om dette har vært en skjøt, eller om det har sprukket i selve overflaten. Avviket gir økt risiko for at vann har trukket seg inn i konstruksjonen bak.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

-Åpninger må foretas for å bekrefte eller avkrefte eventuelle skader i vegggen. Videre omtalt under punktet "Sluk, tettesjikt og membran". En kan risikere at eventuell fukt forplanter seg videre inn i konstruksjonene, da også med tanke på underliggende boenhet.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG.2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte og profilerte fronter. Benkeplaten er med laminat og tre. Det er nedfelt oppvaskkum i stål i laminatplaten. Over benk er det flis på vegger. Det er plass til kjøleskap og komfyr, samt at det er opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

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

-Det er påvist noen sprekker i flisfuger bak komfyr. Samme vegg har noe løsnet fugemasse, samt at dette også er registrert på vegg mot stue. Det vurderes også å ha vært lagt fliser rundt tidligere utstyr bak komfyren, da flisene er tilskjært her. Sprekker i fuger kan være tegn på at flis har løsnet fra underlaget, eventuelt på grunn av dårlig stivhet eller bevegelser.

-Oppunder benkeplate foran vask og oppvaskmaskin er det noe svelling/små skader. Dette vurderes å komme av vann/fukt fra utstyret.

-Fronter og benkeplater har enkelte bruksmerker og noe overflateslitasje. Fronter mellom oppvaskbenk og komfyr har noen fuktskader som følge av vannsøl.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Innredningen fungerer med dagens tilstand, men en må forvente noen utskiftinger og vedlikehold av innredning og overflater.



Fuktskader i fronter.



Riss i fuger bak komfyr. En kan også se noe manglende fugemasse.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG.2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Viften fungerer, men det høres ulyd ved funksjonstest.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Det anbefales å undersøke viften nærmere og eventuelt foreta vedlikehold. Om ulyden vedvarer bør en vurdere utskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG.2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert i vaskerommet.

Vurdering av avvik:

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Kloakklufting er ført over tak.

Vurdering av avvik:

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

-Synlig lufterør på loft har noe misfarging ved rørmuffer. Dette kan komme med alderen.

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 anbefales å få misfarging ved rørmuffer undersøkt nærmere av en rørlegger, med tanke på eventuelle nødvendige tiltak.



Misfarging ved rørmuffer.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

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

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

-Gulvet i boden er flatt, uten fall mot sluk, og det er ikke tilfredsstillende vannsikkerhet mot døren.

-Tanken er mer enn 20 år gammel.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
 - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- En bør vurdere å føre avløp fra trykkventil direkte til avløp. Ved en eventuell større lekkasje er det fare for at vann kan gå ut ved dør.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har en skjult el-installasjon. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i vindfanget.

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.
1992
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 opprinnelig installasjonsår.
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 bemerkes 1 nyere deksel på en bryter i vindfang. Usikkert om denne kun er byttet som vedlikehold.
-Det bemerkes å være skiftet termostat(er) for gulvvarme.
-Andre eventuelle arbeider er ikke kjent.
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?
Ukjent -Boligen selges som dødsbo. Det er ukjent om det har vært tilsyn/kontroll innen siste 5 år.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent -Boligen selges som dødsbo. Spørsmålet er derfor ikke besvart.
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent -Boligen selges som dødsbo. Spørsmålet er derfor ikke besvart.

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
Ja
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 anbefales en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet med bakgrunn i påviste forhold.

Tilstandsrapport

Generell kommentar

- Støpselet til varmtvannstanken bemerkes å være varm. I dag er det ingen synlig skade ved støpselet eller stikkkontakten, men det anbefales at det etableres fast tilkobling fra tanken. Varmt støpsel kan bety at det kan utvikle seg skader eller brann ved utstyret.
- Ved lampe i det lille soverommet er det påvist symptom på varmgang, da det er misfarging i overflaten rundt lampen.
- Det er ikke påvist noen dokumentasjon for el-anlegget.
- Boligen selges som dødsbo. Spørsmål om anlegget kan derfor ikke besvares av eier.

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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er etablert veranda/terrasse som ikke tilfredsstillende dagens sikkerhetskrav.

Vurdering av avvik:

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

-Rekkverket på veranda er lavere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

-Ut fra boligens byggemeldingsår er det ikke krav om å forhøye rekkverket opp til dagens forskriftskrav, men for å lukke avviket må høyden være minimum 100 cm. For lavt rekkverk gir redusert personsikkerhet og øker risikoen for fall.

Helse, miljø og sikkerhet - 1

Beskrivelse

Tilfredsstillende røykvarsling og brannslukningsutstyr er etablert. Brannslukkingsapparatet vil bli 10 år gammelt i 2027.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	66			66	14
SUM	66				14
SUM BRA	66				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Vindfang, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, bad, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: -Ferdigattest er datert 04.03.1992.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		22		22	
SUM		22			
SUM BRA	22				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: -Garasjetegningen stemmer ikke med dagens bygning. Byggemeldte tegninger viser et garasjebygg med 4 enheter og bod i bakkant. Det er kun satt opp en enkel garasje tilhørende denne boenheten. Ta kontakt med byggesakskontoret for videre vurdering.

-Det er ingen ferdigattest for bygningen, men det er heller ikke et krav på bygg omsøkt før 01.01.1998. Med bakgrunn i større avvik fra opprinnelige tegninger kan det være behov for ny brukstillatelse.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: -Bygget kan avvike med opprinnelig byggesak. Ta kontakt med byggesakskontoret for videre vurdering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Snorre Kolstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5025 RØROS	138	341		3	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Øyaveien 93							
Hjemmelshaver Bendiksen Ale, Witt Karin Gerda							

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1995

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget har noe vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse

Garasje oppført i én etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med lakkerte stålplater. Det er montert en garasjeport.

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	23.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.04.2026	Ikke utfylt pga. dødsbo.	Gjennomgått		Nei
Plantegninger	23.04.2026	Lever av takstingeniør.	Gjennomgått		Nei
Energirapport	23.04.2026	Lever av takstingeniør.	Gjennomgått		Nei
Standardbeskrivelse	23.04.2026	Lever av takstingeniør.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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