





Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Ryveien 93 , 7375 RØROS
 RØROS kommune
 # gnr. 58, bnr. 88

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 115 m²



TAKST- FORUM TRØNDELAG

Befaringsdato: 15.04.2026

Rapportdato: 06.05.2026

Oppdragsnr.: 21615-1169

Referansenummer: GY9483

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



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

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Snorre Kolstad

Snorre Kolstad

Uavhengig Takstingeniør

sk@tft.no

480 33 863

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig oppført i én etasje med hems over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vinduer er med 2-lags isolerglass. Det er tilbygd en liten bod mot øst.

Det henvises til rapporten for beskrivelser og vurderinger av bygningsdeler.

Fritidsbolig - Byggeår: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

-Taktekkingen er av torv over torvplast og papp. Taket er besiktiget fra taknivå. Papptekkning er tildekt av torven, og det blir dermed kun foretatt vurdering ut fra alder og eventuelle synlige forhold ved tekkingen.

-Renner og nedløp er utført i lakkert metall. Usikkert med tanke på avrenning hvor nedløp føres under terrassen.

-Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasader har stående bordkledning.

-Taket har saltaksform. Konstruksjonen er oppført av sperretak med åpne skråhimlinger innvendig. Utvendig er det luftespalter ved gesimsen. Det er etablert en hemsetasje med knekott ut på sidene. Disse har adkomst via veggluker.

-Bygningen har malte vinduer med 2-lags glass.

-Bygningen har malt hovedytterdør med 3-lags glass og malt balkongdør med sidefelt og 3-lags glass.

-Det er 2 plattinger oppført i impregnert trevirke.

-Det er tilbygd en bod på østsiden. Boden er fundamentert på et impregnert trebjelkelag plassert på bakken. Veggkonstruksjon er av bindingsverk som er utvendig kledd med stående panel. Taket har pulttaksform og er tekket med asfaltapp.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

-Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har behandlet panel. Himlinger har behandlet panel.

-Gulv i 1. etasje er av støpt betong mot grunnen. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

-Boligen har steinkledd elementpipe utvendig, med sotluke ut mot terrasseplattning. Det er tilkoblet vedovn i stue. d

-Boligen har lakkert tretrapp med åpne trinn. Rekkverk er av lakkert tre. Det er håndløper på begge sider i trappen.

-Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD

-Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Rommet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at rommet er bygd iht. forskrifter.

-Veggene har fliser. Himling har behandlet panel og downlights.

-Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er flatt gulv med lokalt fall til sluk. Fallforholdet er målt til mellom 3-10 mm lokalt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til rundt samme høyde.

-Det er plastsluk med synlig membran ført under klemring.

Membranen har ukjent utførelse utover dette.

-Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjnise.

-Det er mekanisk avtrekk. Tilluft ved dørterskel.

-Hulltaking er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vektprosent) i konstruksjonen viste ikke utslag (under 6 vektprosent).

VASKEROM

-Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Rommet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at rommet er bygd iht. forskrifter.

-Veggene har behandlet panel. Himling har behandlet panel.

-Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er flatt gulv uten fall mot sluk, men har ikke motfall. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen mellom bad og gang er målt til rundt samme høyde. Det er ukjent utførelse av tettesjikt bak dørkarmer mellom vaskerommet og badet, da gulvet er lagt uten overgang gjennom åpningen.

-Det er plastsluk med synlig membran ført under klemring.

Membranen har ukjent utførelse utover dette.

-Rommet har opplegg for vaskemaskin og vaskeromsinnredning med skyllekum i stål.

-Det er naturlig ventilering med åpningsvindu. Tilluft ved dør.

-Hulltaking er foretatt fra bod uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vektprosent) i konstruksjonen viste ikke utslag (under 6 vektprosent).

KJØKKEN

[Gå til side](#)

-Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er med laminat og har nedfelt oppvaskkum i keramikk. Av integrert utstyr er det kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

-Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

-Toalettrom med flis på gulv. Vegger har behandlet panel. Himling har behandlet panel. Av utstyr er det servant i innredning og veggmontert toalett med innebygd systerne. Det er mekanisk avtrekk og tilluft ved dørterskel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

-Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Rørskap er plassert i bod og er inspisert innvendig. Eventuelt lekkasjevann fra skapet vil ledes ut til badet. Stoppekran er plassert i vaskerom.

-Det er avløpsrør av plast. Lufting av kloakk er med vakuumentil plassert i toalettrommet.

-Rom for varig opphold har naturlig ventilering med ventiler i vegger og åpningsvinduer.

-Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i vaskerommet.

-Boligen har en skjult el-installasjon. Sikringssskap med automatsikringer er plassert i bod.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

-Ifølge NGUs løsmassekart er det brelvavsetning i området.

Byggegrunn er utover dette ikke kjent.

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

-Boligen er oppført over støpt plate på mark, med omliggende mur av isolerte elementer.

-På baksiden er terrenget delvis snødekt. Kontrollen blir begrenset til fremsiden. Synlig terreng fremstår med fall ut fra grunnmur.

-Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2019. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

-Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2019. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

-Det er ikke påvist avvik.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

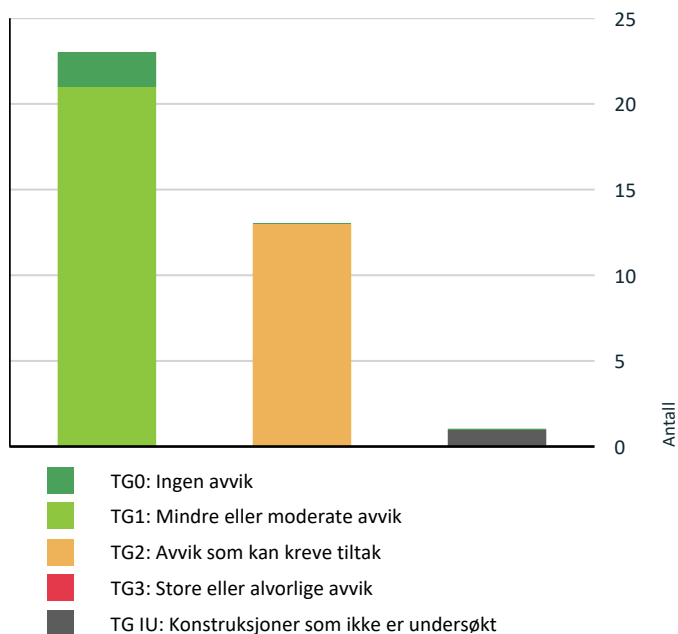
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Ferdigattest er datert 17.09.2019.
-Utvendig bod foreligger ikke på tegninger. Det anbefales å kontakte kommunen for videre vurdering av bodens lovlighet, da boligen ligger i et LNF-område.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [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

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

-Terrenget er delvis snødekt, og derfor begrenset kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

- ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - ! Tomteforhold > Terrengeforhold [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2019

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget fremstår med litt vedlikeholdsbehov ved ytterdøren, torvtaket og enkelte vinduer. Ikke påvist noen større slitasje generelt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av torv over torvplast og papp. Taket er besiktiget fra taknivå. Papptekking er tildekt av torven, og det blir dermed kun foretatt vurdering ut fra alder og eventuelle synlige forhold ved tekkingen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Rundt pipa er det en ufagmessig løsning, hvor det anvendte tettebåndet ikke er montert tett mot pipa. Slik type tettebånd er ikke ment å være eksponert for vær og vind.

-Torven har behov for vedlikehold på siden mot sør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Løsningen rundt pipa må utbedres for å lukke avviket. Det er vanskelig å påvise om det er tilstrekkelig tett innenfor tettebåndet. Konsekvensen ved avviket er at nedbør kan komme inn bak overflatematerialet og at det kan bli skjulte skader i konstruksjonen.

-Det må påregnes vedlikehold av torvlaget. Noe innfylling bør foretas enkelte steder, da det registreres å være tynt/bortblåst torvlag eksempelvis ved pipa.



Bilde av tettebånd ved pipe.



Bildet av torv med vedlikeholdsbehov.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp er utført i lakkert metall. Usikkert med tanke på avrenning hvor nedløp føres under terrassen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Nedløp/renner er ikke funksjonstestet av undertegnede. Nærmere undersøkelser anbefales, og ved utettheter bør utskiftinger foretas. Deler med deformasjon må utover dette skiftes for å lukke avvik. Frostspreng i nedløpsrør må sies å være normalt i Fjellregionen, og er erfaringsmessig registrert forholdsvis ofte.

-Det kan være behov for å føre nedløpsvann fra under terrassen og frem til synlig terreng for bedre kontroll.



Nedløpsrør med frostspreng.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasader har stående bordkledning.

-Det er foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik. Luft vil komme gjennom spalter på baksiden av kledningsbordene.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket har saltaksform. Konstruksjonen er oppført av sperretak med åpne skråhimlinger innvendig. Utvendig er det luftespalter ved gesimsen. Det er etablert en hemsetasje med knekott ut på sidene. Disse har adkomst via veggluker.

-Det er ikke registrert unormale forhold ved kontroll av utvendig takflate eller innvendige overflater.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte vinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Enkelte av utforingene i bunn av vinduer innvendig har sprekker utover det som er normalt med tanke på alder. Årsaken kan være fuktig luft som har blitt stående stille i åpningene. Utstrakt bruk av gardiner og begrenset ventilasjon kan være årsaken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-For å lukke avviket må sprukkede utforinger utbedres. En løsning kan være sparkling og maling slik at de får bedre motstand mot fukt.

Tilstandsrapport



Sprekker i utforing.



Sprekker i utforing.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

-Dørterskelen og foringen lagt bort til terskel har avskalling/misfarging utover normal slitasjegrad ut fra alder. Ved utvendig dørblad er det skrudd en krok i dørbladet.

-Det er slitasje rundt dørhåndtaket, som er utover normal slitasjegrad ut fra alder. Dørhåndtak som ikke har vært tilstrekkelig festet kan ofte føre til denne typen slitasje.

Konsekvens/tiltak

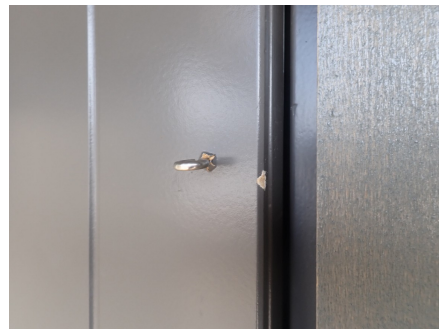
• Tiltak:

-For å lukke avviket må terskel og foring utbedres. Kroken i dørbladet må fjernes og tettes. Dørbladet er av mdf/komposittmateriale, slik at eventuell fukt som kommer inn ved kroken kan skade dørbladet.

-Det må foretas utbedring rundt dørhåndtaket for å lukke avviket.



Dørterskel/bunnforing.



Krok i dørbladet.

TG 1 Dører - 1

Beskrivelse

Det er malt balkongdør med sidefelt og 3-lags glass.

-Døren fremstår med normal slitasjegrad. Det er noen småriper i terskelen, men denne er av komposittmateriale, og vil ikke ta skade av dette.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er 2 plattinger oppført i impregnert trevirke.

Vurdering av avvik:

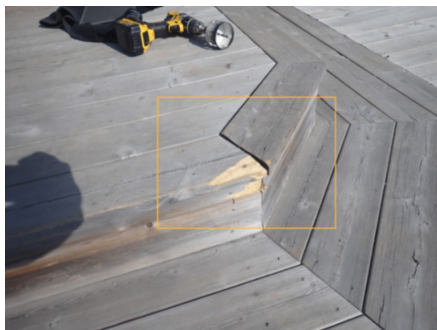
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

-Det er registrert noen kantbord mot sør som har skader/slitasje. Dette er opplyst å komme av brøyteskjær som har skrapet borti.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Deler med skader må skiftes/utbedres tilfredsstillende for å lukke avviket. Lokale tiltak vurderes å være tilstrekkelig. Ingen vesentlig risiko ved disse skadene.



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er tilbygd en bod på østsiden. Boden er fundamentert på et impregnert trebjelkelag plassert på bakken. Veggkonstruksjon er av bindingsverk som er utvendig kledd med stående panel. Taket har pulttaksform og er tekket med asfaltpapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Beslaget i overgang mellom takteking på boden og kledning på fritidsboligen er ikke utført riktig, da beslaget er utett i overkant mot kledningen.
 - Det er ikke etablert takrenner, nedløp og raftbeslag ved takfoten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Beslaget må utføres på fagmessig vis, ved å skjære til kledningen og at det tettes tilfredsstillende mot vindspærren. Konsekvensen ved avviket er at nedbørsvann trekker inn mellom kledning og beslaget, og kan føre til skjulte skader.
 - Det anbefales å etablere takrenner, nedløpsrør og raftbeslag. Avviket kan føre til økt fuktbelastning på takfot og yttervegger, siden takvannet vil ledes ukontrollert fra taket.

Tilstandsrapport



Bilde av bod.



Bilde av beslagets utførelse mot kledning.



Det er ikke etablert renner/nedløp/beslag ved takfot.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har behandlet panel. Himlinger har behandlet panel.

-Det registreres ingen unormale forhold utover normal slitasjegrad. Unntaket er et hakk i stuegulvet som anbefales utbedret lokalt. Hakket skal være godt synlig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv i 1. etasje er av støpt betong mot grunnen. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

-Det ble målt med laser i stue, kjøkken og spisestue, samt i to hemsrom uten å påvise måleavvik opp mot NS 3600.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har steinkledd elementpipe utvendig, med sotluke ut mot terrasseplattning. Det er tilkoblet vedovn i stue. d

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

-I dag er det krav om at plate skal være etablert under sotluker/feieluker. 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.

Tilstandsrapport



Bilde av sotluke.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp med åpne trinn. Rekkverk er av lakkert tre. Det er håndløper på begge sider i trappen.

-Det stilles ikke spesifikke krav til trapper som fører til arealer uten måleverdig areal. TG 1 settes med bakgrunn i at det ikke er registrert unormale forhold på hemstrapp og tilhørende konstruksjoner.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

-Innerdører fremstår i hovedsak i orden. Et par dører subber litt mot terskel og anbefales justert.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Rommet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at rommet er bygd iht. forskrifter.

Veggene har fliser. Himling har behandlet panel og downlights.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er flatt gulv med lokalt fall til sluk. Fallforholdet er målt til mellom 3-10 mm lokalt.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til rundt samme høyde.

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

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjnise.

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft ved dørterskel.

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Himling har behandlet panel og downlights.

-Vegger og himling fremstår uten unormale forhold.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er flatt gulv med lokalt fall til sluk. Fallforholdet er målt til mellom 3-10 mm lokalt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til rundt samme høyde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

-Det vurderes svakt fall til sluk ut iht. referansenivået 1:50.

-Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til rundt samme høyde. Det er krav om minimum 25 mm høydeforskjell.

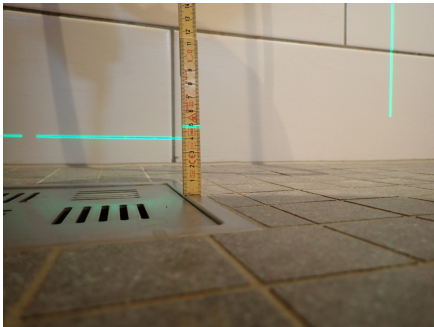
-Det er limt ned en vannstopper av malt tre i åpningen ved dusjnisjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Gjeldende forskrifter setter krav til at gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet, i kombinasjon med at høydeforskjellen fra topp tettesjikt til topp sluk skal være minimum 25 mm. Dette gjelder i våtrom med flate gulv utenfor dusjsonen. Avviket i fallforhold/høydeforskjell til sluk kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av rommet, og det gjøres oppmerksom på at det medfølger en risiko for at vann kan gå mot dør ved en større lekkasje i rommet. Sørg for god tetting ved dørterskel, lister og foringer. Dette erstatter ikke en tilfredsstillende utførelse etter dagens forskrifter, men det bedrer sikkerheten mot lekkasjevann. Det gjøres oppmerksom på at lekkasjevann kan renne i limlaget under fliser. Overflater bør observeres jevnlig.

-Vannstopperen danner sperre mot sluk, og anbefales fjernet. Materialet denne er laget av egner seg ikke for bruk i våtrom. Det skal være tilgang til sluk for eventuelt lekkasjevann fra utenfor dusjsonen.



Referansenivå laser til topp tettesjikt under flis ved dør = 50 mm.

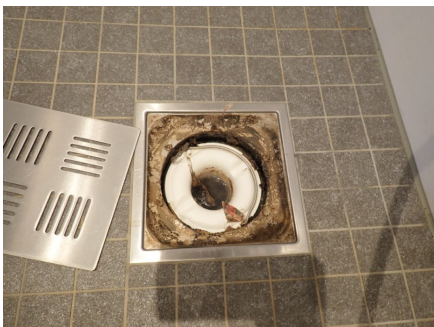
1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

-Det er ikke registrert unormale forhold.



Bilde av sluk.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjnise.

-Det er ikke registrert unormale forhold.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft ved dørterskel.

-Viften har normal funksjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Rommet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at rommet er bygd iht. forskrifter.

Veggene har behandlet panel. Himling har behandlet panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er flatt gulv uten fall mot sluk, men har ikke motfall. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen mellom bad og gang er målt til rundt samme høyde. Det er ukjent utførelse av tettesjikt bak dørkarmen mellom vaskerommet og badet, da gulvet er lagt uten overgang gjennom åpningen.

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

Rommet har opplegg for vaskemaskin og vaskeromsinnredning med skyllekum i stål.

Det er naturlig ventilering med åpningsvindu. Tilluft ved dør.

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har behandlet panel. Himling har behandlet panel.

Tilstandsrapport

-Vegger og himling fremstår uten unormale forhold. Vindu er nært våtsonen, men vurderes ikke å være belastet av vann.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er flatt gulv uten fall mot sluk, men har ikke motfall. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen mellom bad og gang er målt til rundt samme høyde. Det er ukjent utførelse av tettesjikt bak dørkarmen mellom vaskerommet og badet, da gulvet er lagt uten overgang gjennom åpningen.

Vurdering av avvik:

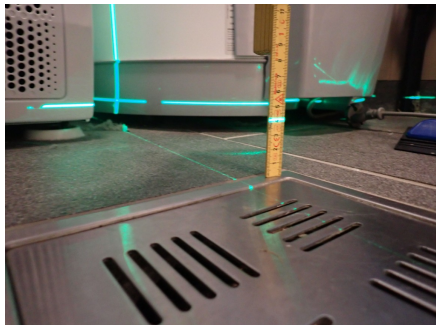
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

-Det er flatt gulv uten fall mot sluk, men har ikke motfall. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen mellom bad og gang er målt til rundt samme høyde. Det er ukjent utførelse av tettesjikt bak dørkarmen mellom vaskerommet og badet, da gulvet er lagt uten overgang gjennom åpningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Undersøk tettingen bak dørkarmen mellom rommene nærmere. Avviket i fallforhold/høydeforskjell til sluk kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av rommet, og det gjøres oppmerksom på at det medfølger en risiko for at vann kan gå mot dør og ut i badet ved en lekkasje i rommet. Sørg for god tetting ved dørterkel, lister og foringer. Dette erstatter ikke en tilfredsstillende utførelse etter dagens forskrifter, men det bedrer sikkerheten mot lekkasjevann. Det gjøres oppmerksom på at lekkasjevann kan renne i limlaget under fliser. Overflater bør observeres jevnlig.



Referansenivå ved døråpning mellom rommene = 40 mm.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

-Det anbefales å undersøke utførelsen ved dørkarmen nærmere, som nevnt under "Overflater gulv".



Bilde av sluk.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin og vaskeromsinnredning med skyllekum i stål.

-Det registreres ingen unormale forhold.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering med åpningsvindu. Tilluft ved dør.

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. Ventilering med åpning av vindu i våtrom er ikke iht. forskrift ved byggeåret, og er heller ikke optimalt som ventilasjonsløsning. Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftutskifting og økt risiko for skadeutvikling (muggvekst o.l.).

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er med laminat og har nedfelt oppvaskkum i keramikk. Av integrert utstyr er det kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Oppvaskkummen har sprekker/skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Oppvaskkummen må skiftes. En kan risikere at slike sprekker utvikler seg og at det blir lekkasjer inne i oppvaskbenken.

Tilstandsrapport



Sprekker i oppvaskkum.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

-Det registreres normal funksjon.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flis på gulv. Vegger har behandlet panel. Himling har behandlet panel. Av utstyr er det servant i innredning og veggmontert toalett med innebygd sistene. Det er mekanisk avtrekk og tilluft ved dørterskel.

-Det er påvist sealingbag ved sisternen, og er derfor godkjent som lukket løsning. Ikke registrert unormale forhold.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Rørskap er plassert i bod og er inspisert innvendig. Eventuelt lekkasjevann fra skapet vil ledes ut til badet. Stoppekran er plassert i vaskerom.

-Det er ikke registrert unormale forhold.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Lufting av kloakk er med vakuumentil plassert i toalettrommet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

-Det er kun registrert lufting med vakuumentil og er en sekundærløsning for lufting av kloakk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

-Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak. Eventuelt må det dokumenteres at annen løsning er tilfredsstillende. Vakuumentil slipper kun luft inn i anlegget, men ikke ut.

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rom for varig opphold har naturlig ventilering med ventiler i vegger og åpningsvinduer.

Vurdering av avvik:

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

-Stue, kjøkken og spisestue kan kun ventileres med åpning av vinduer. Dette er et avvik fra gjeldende forskrift, og kan også medføre at rommene ikke ventileres tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

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

-Ventiler på yttervegg anbefales etablert i rom hvor dette mangler. Selv om det ikke er påvist skader eller andre avvik som følge av dagens løsning, er det viktig å ha mulighet for å kunne ventilere uten å være avhengig av at vinduer åpnes, slik at man får en normal luftutskifting i rommene. For dårlig ventilering øker risikoen for forekomst av mugg på overflater.

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

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.

2019

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

Ja -Det er fremvist tilfredsstillende dokumentasjon som bekrefter at anlegget er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Tilstandsrapport

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

Generell kommentar

-Det er fremvist tilfredsstillende dokumentasjon.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført over støpt plate på mark, med omliggende mur av isolerte elementer.

-Det er ikke registrert unormale forhold ved synlig grunnmur.

TG 1U Terrengforhold

Beskrivelse

På baksiden er terrenget delvis snødekt. Kontrollen blir begrenset til fremsiden. Synlig terreng fremstår med fall ut fra grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

-Kontrollen blir begrenset av delvis snødekt terreng.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

-Terrenget bør ha fallforhold på 1:50 minimum 3 meter ut fra bygningen for optimal avrenning iht. anbefaling i SINTEF Byggforsk. Dårlig/manglende fall ut fra grunnmuren kan medføre økt belastning på drenering/grunnmur, og øker risikoen for følgeskader.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2019. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2019. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

-Det er ikke registrert eller opplyst om unormale forhold.

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 byggteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ikke påvist avvik. Til opplysning:

-Det er takhøyde under måleverdig høyde på hems. Rommene kan ikke markedsføres som rom for varig opphold, men det er lovlig å bruke rommene f. eks. til soving. Dette er kun til informasjon. Kravet til takhøyde for rom som brukes til varig opphold er 2,2 meter.

-Tilfredsstillende røykvarsling og brannslukningsutstyr er etablert.

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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)				
Hems						58	58
1. Etasje	115	4		119	98		119
SUM	115	4			98	58	177
SUM BRA	119						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems	Innredet rom 1, innredet rom 2, knekott 1, knekott 2, knekott 3		
1. Etasje	Vindfang, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom, spisestue, kjøkken, stue, toalettrom, bod	Bod 2	

Kommentar

-Areal på hems er ikke målbart pga. takhøyde under 190 cm. Arealet er opplyst som ALH. Det bemerkes at knekottene kun egner seg til lager.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: -Ferdigattest er datert 17.09.2019.

-Utvendig bod foreligger ikke på tegninger. Det anbefales å kontakte kommunen for videre vurdering av bodens lovlighet, da boligen ligger i et LNF-område.

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: -Utvendig bod foreligger ikke på tegninger. Det anbefales å kontakte kommunen for videre vurdering av bodens lovlighet, da boligen ligger i et LNF-område. Dispensasjon eller byggesøknad kan være et krav for boden.

Garasje

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Snorre Kolstad	Takstingeniør
	Tonje Indreråk Randen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5025 RØROS	58	88		0	1503.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ryveien 93

Hjemmelshaver

Randen Tonje Indreråk

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Det er støpt en grunnmur for en garasje på eiendommen. Denne var snødekt ved befaringen og ble ikke undersøkt.

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	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		www.boligmappa.no	Gjennomgått		Nei
Energirapport	06.05.2026	Lever av takstingeniør.	Gjennomgått		Nei
Plantegninger	06.05.2026	Lever av takstingeniør.	Gjennomgått		Nei
Standardbeskrivelse	06.05.2026	Lever av takstingeniør.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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