

# Tilstandsrapport

 Våningshus  
 Kotsveien 88, 7387 SINGSÅS  
 MIDTRE GAULDAL kommune  
 gnr. 220, bnr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 156 m<sup>2</sup> BRA-i: 156 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.07.2026

Rapportdato: 29.07.2026

Oppdragsnr.: 11741-1729

Eiendomsverdi ref nr: CR1967

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv



MIDT NORSK  
TAKST AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## MIDT NORSK TAKST AS

Midt Norsk Takst har kontorer på Oppdal, Halså og Tynset. Firmaet har 4 takstingeniører totalt med bred erfaring fra tilstandsrapporter, skadetaksering, landbruk og næringseiendommer.



### Rapportansvarlig

Tor Gunnar Uv

Uavhengig Takstingeniør

tor@mntakst.no

934 29 338



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

### ! TG 0

#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Eldre bolig som har stått ubebodd de siste 25 årene og har stort etterslep på vedlikehold. Boligen fremstår i dag som ubeboelig og det må påregnes utskifting/vedlikehold som berører de fleste bygningsdelene. Omfanget av dette tilsier at kostnaden av utbedringene vil bli så store at bygging av ny bolig vil være det mest hensiktsmessige, også med tanke på sluttresultatet av en totalrehabilitering. Det henvises til punkter i rapporten for nærmere beskrivelser av boligen.

## Våningshus

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket har tekking av metallplater og er besikket fra bakkenivå. Taktekingen har ukjent alder, men er av eldre dato. Det er ikke etablert undertak. Takrenner og nedløp er av metall, mens vindskier og isbord er utført i treverk. Taket er utført som saltak med rundåser som bæring. Det er ikke etablert vanntett sjikt mellom takplatene og taktro.

Loftet er et kaldloft med adkomst via luke i taket i 2. etasje. Konstruksjonen har lufting via naturlige utettheter i gavlspissene. Ytterveggene har tømmerkonstruksjon og utvendig stående bordkledning. Vinduene er av tre og har i hovedsak 1-lags glass med varevindu. Enkelte vinduer fra 1970- og 1980-tallet har 2-lags glass og koblet glass. Hovedytterdøren er av eldre dato og er utvendig belagt med finer. Kjellerens ytterdør er i treverk og av eldre dato.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er tregulv og vinylbelegg på gulvene. Veggene er kledd med tapet, trepanel og malte plater. Himlingen er kledd med malte plater og trepanel. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av trekonstruksjoner. Det er ikke foretatt radonmåling i boligen. Boligen ligger i et område med usikker aktsomhetsgrad for Radon. Det er etablert to teglsteinspiper i boligen. Det er tilkoblet vedovner i stue og kjøkken i 1. etasje, samt en vedovn i 2. etasje og i kjeller. Sotluker er etablert i kjøkken og i kjeller. Det er krypkjeller og jordkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er ikke tilkomst til krypkjelleren, men deler er besikket fra kjeller. Jordkjelleren har tilkomst via luke i gulv i stue. Det er malt tretrapp opp til 2. etasje. Innvendige dører er malte fyllingsdører fra byggeår. Det ble stedvis registrert muselort i bygningen.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrommet er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon. Badet har belegg på gulv og malte plater på vegger. Av utstyr finnes servant, WC og badekar. Rommet har naturlig ventilasjon. Det er ikke sluk i rommet, og avløpet fra badekaret er ført direkte til avløpsrør.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskum av stål. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

De innvendige vannledningene er av kobberør med loddede, klemte eller andre typer skjøter. Vannrørene er av eldre dato. Vannet var avstengt, og vannledningene er derfor ikke funksjonstestet.

Det er benyttet støpejernsrør og plastrør fra før 1990.

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Det er en ca. 150 liters varmtvannsbereder av eldre dato etablert i kjelleren.

Sikringsskap med skrusikringer er etablert i 2. etasje. Det foreligger ingen opplysninger om anlegget.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent.

Det foreligger ingen opplysninger om drenering eller utvendig fuksikring er etablert. Det ble ikke registrert tegn til grunnmursplast.

Grunnmuren er i naturstein og stedvis forsterket med betong.

Tomten fremstår i dag delvis som en naturtomt. Bygningene ligger på en liten slette med brattlendt terreng ovenfor og nedenfor bygningene.

Avløpsrørene er av ukjent type. Det foreligger ingen opplysninger om alder på rør og septiktank.

Vannledningen er av ukjent type og er tilknyttet privat brønn.

Septiktankens type og utførelse er ukjent.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

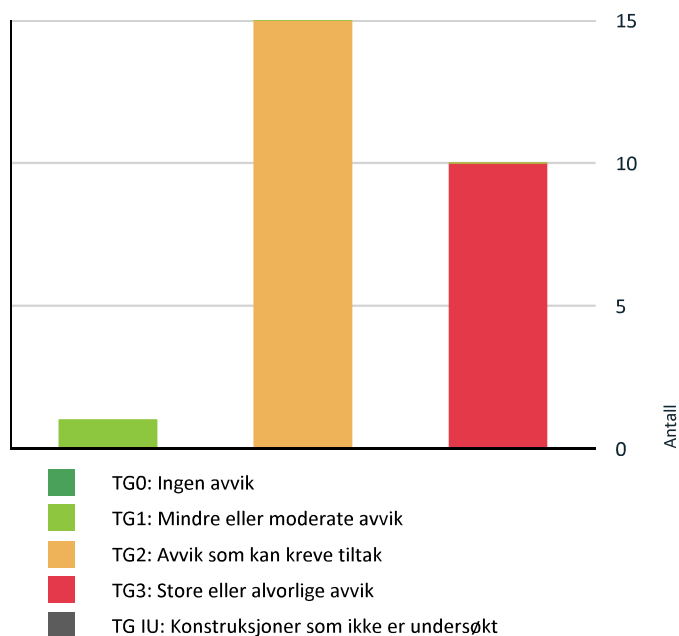
## Våningshus

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke innhentet eller vurdert.

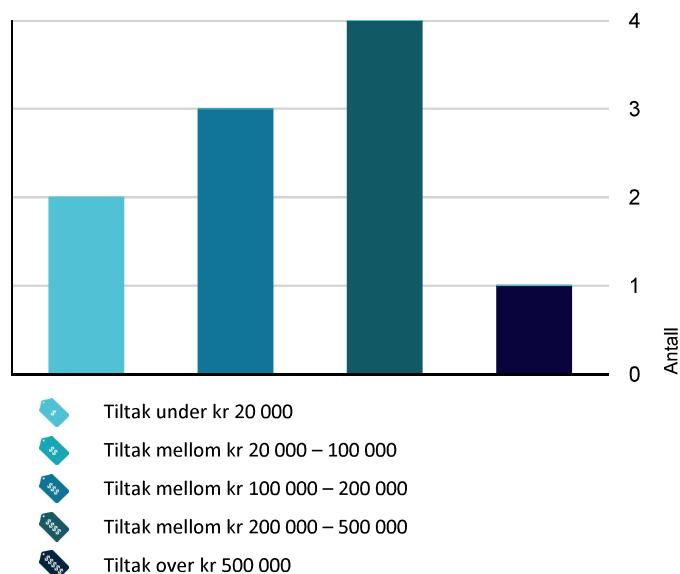
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 er ikke foretatt tilstandsvurdering av frittliggende tilleggbygninger som garasje, utvendige boder, anneks osv. Det er ikke fremlagt opplysninger omkring alder på bygningsdeler og eventuelle utbedringer som er foretatt.

## Oppsummering av avvik

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

### Våningshus

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdører - Kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)

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

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

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)  
Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

! Takstigen er en eldre bøylestige som i dag ikke er godkjent. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

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

! Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse. Det er krav til fire synlige sider på teglsteinspiper. Det bemerkes at sotluke i kjøkken er plassert slik at vedovnen må flyttes for fjerning av aske.

! Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten i forbindelse med vedovn i 2. etasje.og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

! Ildfast plate mangler på gulvet under ildstedet i 2. etasje, noe som øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Det bemerkes også at tilkoblingshull etter tidligere montert ildsted ikke er forskriftsmessig tettet.

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

! Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

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

! Avvik: Det ble registrert skade på en bryter. Anlegget fremstår som generelt gammelt.

! Boligen mangler røykvarslere ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for jord- og flomskred i henhold til NVE.

# Tilstandsrapport

## VÅNINGSHUS



### Anvendelse

Ubebodd

### Standard

Enkel standard

### Vedlikehold

Stort etterslep på vedlikehold

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taket har tekking av metallplater og er besiktiget fra bakkenivå. Taktekkingen har ukjent alder, men er av eldre dato. Det er ikke etablert undertak.

#### Vurdering av avvik:

- Taktekkingen er eldre enn 18 år, noe som medfører økt risiko for slitasje og lekkasjer. Det er påvist noen småskader på taktekking over tilbygget vindfang, som kan føre til fukt ned på undertaket. Det mangler enkelte spiker i taktekkingen på hovedtaket, og enkelte spiker er i ferd med å løsne. Ved kontroll av taktro på kaldloftet ble det registrert fuktskjolder ved pipene på befaringsdagen. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke indikert fukt på befaringsdagen. Det bemerkes at det ikke er etablert vanntett undertak, noe som kan føre til tidvis kondensering. TG 3 er satt på grunn av at det er behov for utbedringer/utskifting.

#### Konsekvens/tiltak

- Taktekkingen bør utbedres eller skiftes ut for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader, spesielt siden taket er av eldre dato og det er påvist småskader samt manglende og løse spiker.

Det bør også vurderes å etablere vanntett undertak for å hindre kondensering og ytterligere fuktskader i konstruksjonen.

Fuktskjolder ved pipene bør følges opp for å avdekke eventuelle skjulte lekkasjer. Manglende tiltak kan føre til omfattende skader på takkonstruksjonen og innvendige overflater.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Skade i taktekkingen på utbygg.



Noen småskader og stedvis manglende og løsnende spiker i tekkingen.

# Tilstandsrapport

## ! TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

### Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, mens vindskier og isbord er utført i treverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist lekkasjer i takrenner på grunn av rust.
- Det er også observert råte i isbordene over vindskibordene, samt generelt slitte vindskibord.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er ikke etablert takrenner ved taksiden mot vest.

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Takstigen er en eldre bøylestige som i dag ikke er godkjent. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres snøfangere på hele taket for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og ivareta sikkerheten.
- Manglende snøfangere medfører økt risiko for snøras, som kan føre til personskader eller skade på eiendom.
- Det må påregnes utskifting av takrenner og isbord/vindskibord. Det anbefales også å montere takrenner og nedløp der dette mangler.

Lekkasje fra rustne takrenner og råte i isbord/vindskibord kan føre til fuktskader på fasade og underliggende konstruksjoner, samt redusert levetid på bygningsdelene. Tiltak bør iverksettes for å unngå ytterligere skader og økte vedlikeholdskostnader.

TG 3 er satt på grunn av utette takrenner og råte i isbordene.

- Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur, samt montere takrenner på taksiden mot vest.
- Manglende tiltak kan føre til økt fuktbelastning på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner, noe som øker risikoen for fuktskader og skader på bygningsdeler over tid.

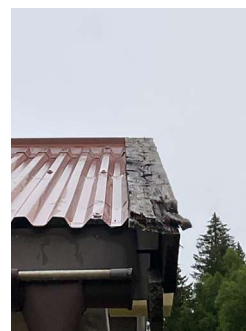
Estimert kostnad gjelder utskifting av takrenner og nedløp, samt vindskibord, isbord og montering av snøfangere.

- Takstigen bør skiftes ut med en typegodkjent takstige som monteres i henhold til gjeldende forskrifter.
- Dette er nødvendig for å ivareta sikkerheten ved adkomst til taket og for å redusere risikoen for ulykker.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Utette takrenner.



Råte i isbordene.



Takvann er ikke ledet bort fra grunnmuren.

## ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

### Beskrivelse

Taket er utført som saltak med rundåser som bæring. Det er ikke etablert vanntett sjikt mellom takplatene og taktro.

# Tilstandsrapport

Loftet er et kaldloft med adkomst via luke i taket i 2. etasje. Konstruksjonen har lufting via naturlige utettheter i gavlspissene.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen ved pipene. Det er usikkert om dette skyldes eldre forhold eller om det er et resultat av tidvis fuktinntrengning.

Ved bruk av fuktmåler ble det ikke indikert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.

Det ble også observert mye muselort/flaggermuslort på kaldloftet.

## Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på fuktskjoldene, spesielt ved kraftig nedbør, for å avdekke eventuell aktiv lekkasje. Dersom det oppdages økt fuktighet eller nye skjolder, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringer for å hindre fuktskader i konstruksjonen.

Muselort på kaldloftet indikerer aktivitet av gnagere. Tiltak for å tette innganger og fjerne mus bør iverksettes for å unngå lukt, skader på isolasjon og elektriske installasjoner.



Muselort på kaldloftet.



Fuktskjolder ved piper. Ingen fukt på befaringsdagen.

## Yttervegger/Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Ytterveggene har tømmerkonstruksjon og utvendig stående bordkledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen, spesielt på østveggen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det bemerkes også at det ikke er etablert utvendig vindtetting av ytterveggene.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut for å hindre videre skade på konstruksjonen og redusere risikoen for fuktskader i veggene. Tømmerveggen bak råteskadet kledning bør kontrolleres før ny kledning monteres. Ved utskifting av panelet må det etableres vindsperre. Med tanke på energibruken bør det vurderes etterisolering av ytterveggene. Konsekvensen av å ikke utbedre råteskadene er økt risiko for ytterligere skader på veggkonstruksjonen, redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.

# Tilstandsrapport

- Ved utskifting av utvendig panel må det etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å unngå oppfukning og risiko for råteskader i kledning og underliggende konstruksjoner.

Manglende lufting kan føre til redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.

TG 3 er satt på grunn av stor slitasje og stedvis råte i panelet. Estimert kostnad gjelder utvendig etterisolering og utskifting av panel.

**Kostnadsestimat: Over 500 000**



Stedvis råteskader i utvendig kledning.



Råte i utvendig panel.



Utvendig panel er slitt.

## **Vinduer og takvinduer/takluker/overlys**

### Beskrivelse

Vinduene er av tre og har i hovedsak 1-lags glass med varevindu. Enkelte vinduer fra 1970- og 1980-tallet har 2-lags glass og koblet glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduene er slitte og misfargede, og det er sprekker i treverket. Vinduene har et generelt høyt slitasjenivå og gir dårlig energieffektivitet.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isoleringsglassruter eldre enn 35 år.

### Konsekvens/tiltak

- Punkterte eller sprukne glassruter bør skiftes ut for å hindre varmetap, redusert isolasjonsevne og risiko for ytterligere skader på vinduene.
- Det bør foretas lokal utbedring eller utskifting av vinduer med skader og høy slitasjegrade for å hindre ytterligere forringelse, trekk og varmetap. Dårlig energieffektivitet og skader i karmene kan føre til økte oppvarmingskostnader, redusert bokomfort og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
- Vinduer med isolerglassruter eldre enn 35 år har usikker fremtidig funksjon og redusert isolasjonsevne.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## **Ytterdører**

### Beskrivelse

Hovedytterdøren er av eldre dato og er utvendig belagt med finer.

### Vurdering av avvik:

- Hovedinngangsdøren er generelt slitt, og det er slark i dørhåndtaket.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Hovedinngangsdøren bør vurderes for utskifting eller utbedring, og dørlåsen bør strammes eller byttes ut for å sikre funksjonalitet og sikkerhet.

## Ytterdører - Kjeller

### Beskrivelse

Kjellerens ytterdør er i treverk og av eldre dato.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte i karmen og kan være vanskelig og åpne/lukke.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet karm bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og sikre funksjonalitet. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det føre til ytterligere forringelse av døren.

Kostnadsestimat: Under 20 000

## INNVENDIG

## Overflater - gulv

### Beskrivelse

Det er tregulv og vinylbelegg på gulvene.

### Vurdering av avvik:

- Gulvoverflater er generelt slitte og har småskader.

### Konsekvens/tiltak

- Gulvoverflater bør utbedres eller skiftes for å lukke avviket. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt slitasje, redusert levetid og estetisk forringelse, samt mulig ujevnheter som kan gi snublefare.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Slitt gulvoverflate.



Slitt gulvoverflate.

## Overflater - vegger og himlinger

### Beskrivelse

Veggene er kledd med tapet, trepanel og malte plater. Himlingen er kledd med malte plater og trepanel.

### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater bør vurderes for oppussing eller utskifting for å opprettholde ønsket standard og forhindre ytterligere forringelse. Konsekvensen av å ikke utbedre slitte overflater kan være redusert estetisk verdi og økt risiko for skader på underliggende konstruksjoner over tid.

# Tilstandsrapport



## Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

### Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av trekonstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.
- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm. Med bruk av krysslaser i 2. etasje ble det målt ca 65 mm høydeforskjell gjennom rommet i det største soverommet og ca 90mm gjennom rommet (4 m) i soverom mot nordvest. Det ble målt ca 40mm høydeforskjell i en avstand på 2 m i samme rommet. I 1. etasje ble det målt høydeforskjell på 65mm gjennom rommet i gangen og ca 75mm høydeforskjell gjennom rommet i stue.

### Konsekvens/tiltak

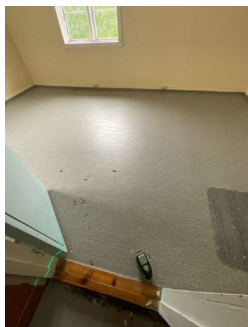
- Det bør vurderes utbedring eller oppretting av etasjeskiller og bærende konstruksjoner for å redusere nedbøyninger og skjevheter, da slike avvik kan føre til ytterligere deformasjoner, redusert bæreevne og påvirke brukskvaliteten i boligen.
  - Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellen dersom dette medfører bruksmessige ulemper eller skal utføres annen oppgradering.
  - For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellen rettes opp.
- Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av utbedringsbehovet.
- Konsekvensen av høydeforskjeller over 30 mm er redusert brukervennlighet, økt risiko for skjev belastning på konstruksjonen.



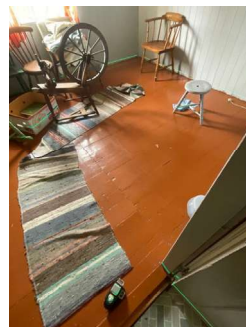
Høydemåling i stue.



Høydemåling i gang 1. etasje.



Høydemåling i soverom.



Høydemåling i soverom.



## Radon

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen. Boligen ligger i et område med usikker aktsomhetsgrad for Radon.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier. Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører økt risiko for helseskadelige radonnivåer i boligen.

## Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

### Beskrivelse

Det er etablert to teglsteinspiper i boligen. Det er tilkoblet vedovner i stue og kjøkken i 1. etasje, samt en vedovn i 2. etasje og i kjeller. Sotluker er etablert i kjøkken og i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse. Det er krav til fire synlige sider på teglsteinspiper. Det bemerkes at sotluke i kjøkken er plassert slik at vedovnen må flyttes for fjerning av aske.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten i forbindelse med vedovn i 2. etasje og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under ildstedet i 2. etasje, noe som øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Det bemerkes også at tilkoblingshull etter tidligere montert ildsted ikke er forskriftsmessig tettet.

### Konsekvens/tiltak

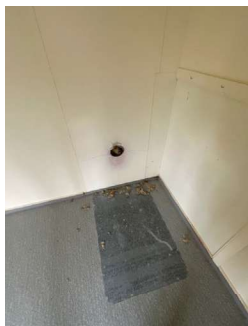
- Pipevanger bør gjøres tilgjengelige for inspeksjon slik at tilstanden kan vurderes. Dette bør gjøres for å avdekke eventuelle skjulte skader eller utettheter, og dermed redusere risikoen for brann og fare for liv og helse.
- Det anbefales å sikre tilstrekkelig avstand i henhold til gjeldende krav, enten ved å flytte ildstedet eller fjerne/skjerme brennbart materiale. Eventuelt kan det etableres godkjent brannbeskyttelse for å oppnå en trygg løsning.
- Det må monteres ildfast plate under ildstedet i 2. etasje for å redusere risikoen for brann og ivareta sikkerheten til beboerne.

Tilkoblingshull etter tidligere ildsted må tettes forskriftsmessig for å hindre røyk- og branngjennomgang, samt for å oppfylle gjeldende forskriftskrav.

Estimert kostnad gjelder etablering av stålrør i pipeløp og tetting av tilkoblingshuller.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



Hull etter tidligere tilkoblet ildsted er ikke forskriftsmessig tettet.



Vedovn i stue.



Vedovn er plassert helt inntil sotluke og brannmur.

## Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Det er krypkjeller og jordkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er ikke tilkomst til krypkjelleren, men deler er besiktiget fra kjeller. Jordkjelleren har tilkomst via luke i gulv i stue.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller og jordkjeller.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp. I krypkjelleren registreres det råte i en gulvbjelke. På grunn av kort avstand mellom terreng og bjelkelag kan det ikke utelukkes ytterligere skader. I jordkjelleren ble det registrert fukt, sopp og råte i konstruksjon mot 1. etasje.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres bedre ventilasjon i krypkjelleren og jordkjelleren for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Konsekvensen av utilstrekkelig ventilasjon er økt risiko for fuktproblemer, råte og muggsopp, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.
- Påviste skader må utbedres, og det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av råte- og sopp-skader. Konstruksjonene må sikres mot videre råte- og soppangrep for å unngå svekkelse av bæreevne og økt risiko for fremtidige skader.
- Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.

Estimert kostnad gjelder kun nærmere undersøkelser med tanke på omfang. Utbedringskostnad må vurderes når det foreligger oversikt over omfang.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



Råte i bjelke i krypkjeller.



Kort avstand mellom terreng og trekonstruksjon, med fare for skader.



Råteskader i jordkjeller.



Fuktmåling i krypkjeller. Fullt fuktutslag.



## Innvendige trapper

### Beskrivelse

Det er malt tretrapp opp til 2. etasje.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

### Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.



## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører fra byggeår.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Enkelte dører tar i karm/terskel. Dørene og låskasser er generelt slitte.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres justering av dører som tar i karm eller terskel for å unngå økt slitasje og funksjonsproblemer.
- Slitte dører og låskasser bør vurderes utbedret eller skiftet ut for å sikre tilfredsstillende funksjon og levetid.



Generelt slitte fyllingsdører.



Skyvedør i 2. etasje har normal funksjon.

## Skadedyr og fuktkrevende insekter

### Beskrivelse

Det ble stedvis registrert muselort i bygningen.

### Vurdering av avvik:

- Det registreres eskremitter etter mus/flaggermus på kaldloftet.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres grundig rengjøring og tiltak for å hindre videre inntrenging av mus eller flaggermus.
- Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for lukt, helseskader og ytterligere skader på bygningskonstruksjonen. Det anbefales også å undersøke om det finnes inngangspunkter som bør tettes for å forhindre fremtidige angrep.



Muselort på kaldloftet.

## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD

## Generell

### Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon. Badet har belegg på gulv og malte plater på vegger. Av utstyr finnes servant, WC og badekar. Rommet har naturlig ventilasjon. Det er ikke sluk i rommet, og avløpet fra badekaret er ført direkte til avløpsrør.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



## KJØKKEN

### 1.ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskkum av stål.

##### Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er slitt og mangler funksjoner som i dag anses som standard på kjøkken.

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør påregnes utskiftning eller oppgradering av kjøkkeninnredningen for å oppnå dagens standard og funksjonalitet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert brukervennlighet.



### 1.ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

##### Vurdering av avvik:

- Ventilatoren er av eldre dato og er ikke funksjonstestet, da strømmen var utkoblet på befaringsdagen. Dette medfører usikkerhet om ventilatorens funksjon og tilstand.

##### Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren bør funksjonstestes for å avklare om den fungerer som den skal. Dersom ventilatoren ikke fungerer tilfredsstillende, bør den vurderes reparert eller skiftet ut for å sikre tilstrekkelig avtrekk og unngå dårlig luftkvalitet på kjøkkenet. Usikkerhet om funksjon og tilstand medfører risiko for redusert ventilasjon og mulige følgeskader som fukt eller luktproblemer.

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Innvendige vannledninger

#### Beskrivelse

De innvendige vannledningene er av kobberør med loddede, klemte eller andre typer skjøter. Vannrørene er av eldre dato. Vannet var avstengt, og vannledningene er derfor ikke funksjonstestet.

#### Vurdering av avvik:

- Kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales utskifting av de eldre vannledningene, da alder og type skjøter gir økt risiko for lekkasjer og fremtidige skader. Manglende funksjonstest gir usikkerhet om dagens tilstand, noe som kan medføre skjulte feil.



### Innvendige avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er benyttet støpejernsrør og plastrør fra før 1990.

#### Vurdering av avvik:

- Støpejernsrør og plastrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør påregnes utskifting av avløpsrør, da alder på rørene medfører økt risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader. Eldre rør kan svikte plutselig, noe som kan føre til omfattende skader og kostnader.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting i alle rom. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innelima, økt fuktighet og risiko for muggdannelse.

## TG 2 Varmtvannsbereder/tank

### Beskrivelse

Det er en ca. 150 liters varmtvannsbereder av eldre dato etablert i kjelleren.

### Vurdering av avvik:

- Varmtannstanken er over 20 år gammel, har synlig rust og har ikke vært i bruk på en stund. Det er derfor usikkerhet knyttet til tankens videre funksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å bytte ut varmtvannsberederen med en ny for å unngå risiko for lekkasje og følgeskader som følge av alder, rust og usikker funksjon. Dersom tanken tas i bruk, bør den kontrolleres av rørlegger før oppstart.



## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringsskap med skrusikringer er etablert i 2. etasje. Det foreligger ingen opplysninger om anlegget.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Avvik: Det ble registrert skade på en bryter. Anlegget fremstår som generelt gammelt.

## Konsekvens/tiltak

- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



## Branntekniske forhold

## Vurdering av avvik:

- Boligen mangler røykvarslere ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres røykvarslere i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging. Manglende røykvarslere medfører økt risiko for personskade og materielle skader ved brann, da tidlig varsling ikke er sikret.
- Det bør anskaffes og monteres godkjent håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging, for å redusere risikoen for personskade og materielle skader ved brann.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

## Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger om drenering eller utvendig fuktsikring etablert. Det ble ikke registrert tegn til grunnmursplast.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktinntrengning og fuktskade i gulvkonstruksjonen mot 1. etasje.

Det er observert inntrengning av fukt som fører til at jord trekkes inn i kjelleren under kjøkkenet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende drenering og utvendig fuktsikring for å hindre videre fuktinntrengning og skader på konstruksjonen. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for ytterligere fuktskader, råte, soppdannelse og redusert bæreevne i gulvkonstruksjonen, samt at jord og fukt kan trenge inn i kjelleren og forårsake ytterligere skader.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport



Tilsig av jord og fukt i kjeller.

## Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Grunnmuren er i naturstein og stedvis forsterket med betong.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har stedvis sprekkdannelser. Dette kan skyldes bevegelser i grunnen som følge av manglende frostisolering og drenering, noe som kan medføre økt risiko for videre skader dersom tiltak ikke iverksettes.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes vedlikehold av grunnmuren.



## Terrengforhold

### Beskrivelse

Tomten fremstår i dag delvis som en naturtomt. Bygningene ligger på en liten slette med brattlendt terreng ovenfor og nedenfor bygningene.

### Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for jord- og flomskred i henhold til NVE.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å være oppmerksom på risiko for jord- og flomskred, spesielt ved kraftig nedbør eller snøsmelting.
- Konsekvensen av å bo i et aktsomhetsområde er økt fare for skader på bygninger og eiendom ved eventuelle skredhendelser. Ved planlegging av tiltak eller utbygging bør det vurderes å innhente en geoteknisk vurdering for å sikre tilstrekkelig sikring mot skred.

## Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

### Beskrivelse

Avløpsrørene er av ukjent type. Det foreligger ingen opplysninger om alder på rør og septiktank. Vannledningen er av ukjent type og er tilknyttet privat brønn.

### Vurdering av avvik:

- Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

# Tilstandsrapport

- Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør innhentes dokumentasjon på type og alder for både vann- og avløpsledninger, samt septiktank.

Konsekvensen av manglende informasjon er økt usikkerhet rundt tilstand og levetid, noe som kan medføre uforutsette skader, driftsproblemer og behov for utskifting med kort varsel.

- Det bør innhentes dokumentasjon på vannkvaliteten fra brønnvannet.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er usikkerhet rundt vannets egnethet til konsum, noe som kan medføre helse- og miljørisiko.

- Det bør innhentes dokumentasjon eller utføres nærmere undersøkelser for å avklare type og alder på avløpsrør og vannledning.

Konsekvensen av manglende informasjon er økt usikkerhet rundt tilstand og levetid, noe som kan medføre risiko for uforutsette skader, funksjonssvikt og behov for akutte utbedringer.

## Septiktank

### Beskrivelse

Septiktankens type og utførelse er ukjent.

### Vurdering av avvik:

- Septiktanken er av ukjent type og det er derfor vanskelig å vurdere fremtidig funksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør innhentes dokumentasjon eller utføres nærmere undersøkelser for å avklare septiktankens type og utførelse.

Konsekvensen av manglende informasjon er økt usikkerhet rundt tankens tilstand og funksjon, noe som kan medføre risiko for fremtidige driftsproblemer eller lekkasjer.

## 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

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Takstigen er en eldre bøyestige som i dag ikke er godkjent. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse. Det er krav til fire synlige sider på teglsteinspiper. Det bemerkes at sotluke i kjøkken er plassert slik at vedovnen må flyttes for fjerning av aske.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbar materiale er for liten i forbindelse med vedovn i 2. etasje og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under ildstedet i 2. etasje, noe som øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbar gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Det bemerkes også at tilkoblingshull etter tidligere montert ildsted ikke er forskriftsmessig tettet.

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Avvik: Det ble registrert skade på en bryter. Anlegget fremstår som generelt gammelt.
- Boligen mangler røykvarslere ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for jord- og flomskred i henhold til NVE.

## Konsekvens/tiltak

- Takstigen bør skiftes ut med en typegodkjent takstige som monteres i henhold til gjeldende forskrifter. Dette er nødvendig for å ivareta sikkerheten ved adkomst til taket og for å redusere risikoen for ulykker.

# Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier. Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører økt risiko for helseskadelige radonnivåer i boligen.
  - Pipevanger bør gjøres tilgjengelige for inspeksjon slik at tilstanden kan vurderes.
- Dette bør gjøres for å avdekke eventuelle skjulte skader eller utettheter, og dermed redusere risikoen for brann og fare for liv og helse.
- Det anbefales å sikre tilstrekkelig avstand i henhold til gjeldende krav, enten ved å flytte ildstedet eller fjerne/skjerme brennbart materiale. Eventuelt kan det etableres godkjent brannbeskyttelse for å oppnå en trygg løsning.
  - Det må monteres ildfast plate under ildstedet i 2. etasje for å redusere risikoen for brann og ivareta sikkerheten til beboerne.

Tilkoblingshull etter tidligere ildsted må tettes forskriftsmessig for å hindre røyk- og branngjennomgang, samt for å oppfylle gjeldende forskriftskrav.

Estimert kostnad gjelder etablering av stålrør i pipeløp og tetting av tilkoblingshuller.

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
  - Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
  - Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsl i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
  - Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
  - Det bør monteres røykvarslere i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging. Manglende røykvarslere medfører økt risiko for personskade og materielle skader ved brann, da tidlig varsling ikke er sikret.
  - Det bør anskaffes og monteres godkjent håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging, for å redusere risikoen for personskade og materielle skader ved brann.
  - Det anbefales å være oppmerksom på risiko for jord- og flomskred, spesielt ved kraftig nedbør eller snøsmelting.
- Konsekvensen av å bo i et aktsomhetsområde er økt fare for skader på bygninger og eiendom ved eventuelle skredhendelser.
- Ved planlegging av tiltak eller utbygging bør det vurderes å innhente en geoteknisk vurdering for å sikre tilstrekkelig sikring mot skred.

# 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

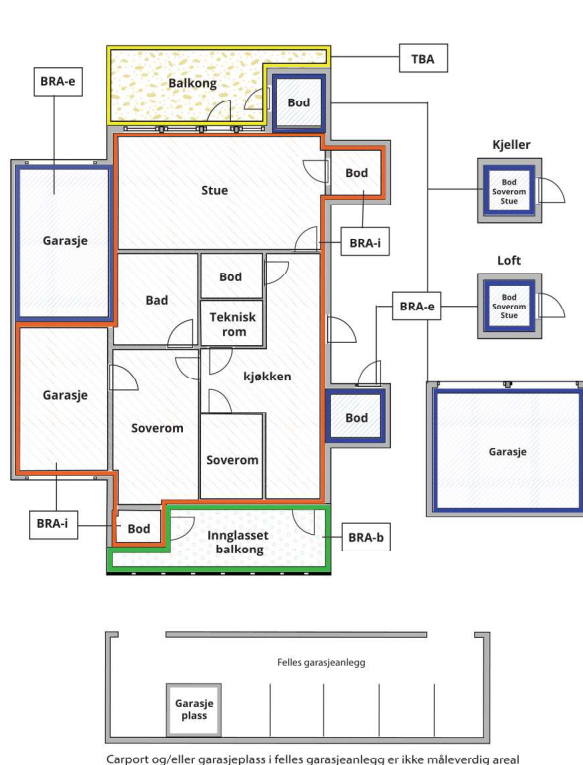
## Hva er måleverdig areal?

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 boder                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Gulvareal (GUA)                 | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Våningshus

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Kjeller        |                               |                             |                            |     |                                 |
| 1.Etasje       | 80                            |                             |                            | 80  |                                 |
| 2.Etasje       | 76                            |                             |                            | 76  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>156</b>                    |                             |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>156</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

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

### Kommentar

Kjeller har ikke målbart areal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger er ikke innhentet eller vurdert.

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede     | Rolle         |
|-----------|---------------|---------------|
| 27.7.2026 | Tor Gunnar Uv | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune             | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                    | Kilde                      | Eieforhold |
|---------------------|------|------|------|------|--------------------------|----------------------------|------------|
| 5027 MIDTRE GAULDAL | 220  | 2    |      | 0    | 3899886.1 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Kotsveien 88

### Hjemmelshaver

Vinsnesbakk Are Kolbjørn

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|------------------|------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring    |      |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Ordrebekreftelse |      |           | Fremvist         |       | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 29.07.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

### Grunnlag og formål

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

### Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

### Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

### Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

### Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*