

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Ulvelavet 2 , 2485 RENDALEN
 RENDALEN kommune
 gnr. 12, bnr. 298

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 05.03.2026

Rapportdato: 19.03.2026

Oppdragsnr.: 21810-1023

Referansenummer: RP7722

Autorisert foretak: E&K TAKST 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.

E&K Takst AS

E&K Takst AS er en takstbedrift lokalisert i Stange og Elverum. Utover kontorsteder er våre primære markedsområder Løten, Hamar, Ringsaker, Våler, Åsnes, Grue, Kongsvinger, Trysil, Åmot og Stor-Elvdal, men vi tar på oss oppdrag i hele Innlandet og nordre deler av Akershus. For å oppnå høy kundetilfredshet fokuserer vi på kvalitet, god kundeservice, å forstå kundens behov og kontinuerlig forbedring av våre produkter og tjenester. E&K Takst har i dag to ansatte med utdanninger innen teknisk fagskole, takstutdanning og mesterutdanning, samt bred erfaring fra takst- og byggebransjen. Vårt mål er å levere høy kvalitet og pålitelighet i alle våre oppdrag. Med vår kompetanse og praktiske erfaring leverer vi produkter som møter kundens behov.

Rapportansvarlig

Magnus Karlstad

magnus@ek-takst.no

400 21 977



E & K T A K S T

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av tre. Fritidsboligen har takrenner i tre. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Bygningen har trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Fritidsboligen har stålpipeline. Vedovn i stue. Bygningen har åpent kryprom under trebjelkelag og stubbegulv. Innvendige dører i profilert utførelse.

Ett rom benyttes i dag som bad, men rommet mangler sluk og membran på vegg, og oppfyller ikke dagens krav til våtrom. Rommet er vurdert som et sanitærrom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøøl/fryseskap og komfyr. Det er ingen ventilering fra kjøkken.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue med heltregulv. Panel på vegger og i himling. Elektrisk badstueovn.

Toalettrom med gulvflater i heltregulv. vegg og himlingsflater i panel. Gulvstående toalett. vegghengt servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannsbereder på 116L (fra 1996) plassert i bod. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod. Boligen har hovedsakelig åpent elektrisk anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Det er ikke etablert drenering. Fritidsboligen er fundamentert på tresøyler mot betongfundamenter. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Utvendige vann og avløpsrør er av plast.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

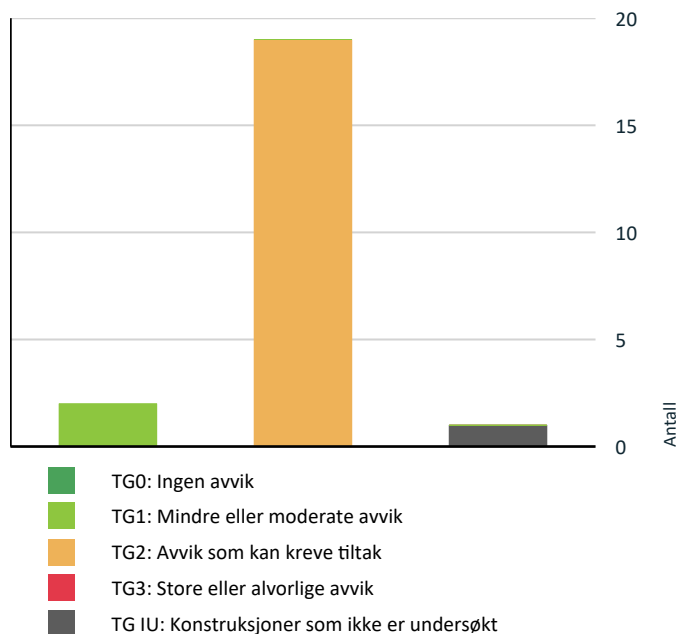
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1987

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Yttertaket er i hovedsak ikke kontrollert grunnet snø, noe som gir begrenset kontrollgrunnlag. Inspiserbare deler av taket bærer preg av høy alder og slitasje. Forholdet vurderes å ha sammenheng med værpåvirkning og materialslitasje over tid. Forholdet innebærer økt risiko for skader på taktekking og vanninntrengning i takkonstruksjonen. Dette kan medføre fuktpåvirkning og skadeutvikling i undertak og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å kontrollere yttertaket nærmere når snøforholdene tillater inspeksjon. Tiltak eller fornyelse av taktekkingen bør påregnes innen rimelig tid basert på alder og tilstand.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Fritidsboligen har takrenner i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takrenner har høy slitasjegrad og det registreres stedvis lekkasjer. Forholdet vurderes å ha sammenheng med alder og værpåvirkning over tid. Forholdet innebærer økt risiko for utilstrekkelig bortledning av takvann og fuktpåvirkning på fasade og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre videre skadeutvikling på bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre eller skifte deler av takrennesystemet slik at tilfredsstillende bortledning av takvann oppnås.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres malingsbobler og slitasje på kledningen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med værpåvirkning, oppfukning av treverk og nedbrytning av overflatebehandling over tid. Forholdet innebærer økt risiko for fuktpåvirkning og videre nedbrytning av kledningen. Dette kan medføre redusert levetid på materialene og skadeutvikling i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre overflatebehandling av kledningen og utbedre områder med skadet maling. Eventuelle skadde bord skiftes for å opprettholde tilfredsstillende beskyttelse av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres feil fall på vannbrett, noe som medfører økt fuktpåkjenning på vinduet og konstruksjonen. Det registreres også stedvise fuktmerker på vinduer innvendig. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull bortledning av vann fra vindusområdet. Forholdet innebærer økt risiko for fuktinntrengning og skadeutvikling på vindu og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre nedbrytning av materialer og redusert levetid. Det bemerkes at vinduer har nådd en høy alder, og skader i tiden som kommer vil være påregnelig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre fallforholdene på vannbrett slik at vann ledes bort fra vinduet. Berørte områder kontrolleres og eventuelle skader på vinduer og tilstøtende konstruksjoner utbedres ved behov.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdøren har nådd en høy alder, og skader i tiden som kommer er påregnelig. Forholdet innebærer økt risiko for redusert tetthet og funksjon i dørkonstruksjonen. Dette kan medføre varmetap, trekk og behov for utbedringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å planlegge utskifting av ytterdøren basert på alder og tilstand. Jevnlig kontroll og vedlikehold gjennomføres frem til utskifting for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

Ett rom benyttes i dag som bad, men rommet mangler sluk og membran på vegg, og oppfyller ikke dagens krav til våtrom. Rommet er vurdert som et sanitærrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres sprekker i heltregulv og stedvis synlige skjevheter i panel på vegg. Forholdet kan indikere underdimensjonering av etasjeskiller mot terreng. Forholdet innebærer begrenset risiko for skadeutvikling, og konsekvensen er i hovedsak av estetisk karakter. Dette kan medføre redusert visuelt inntrykk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales lokal utbedring av overflater ved behov som del av normalt vedlikehold.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres ca 55 mm skjevhet i etasjeskiller i stue/kjøkken. Forholdet vurderes å ha sammenheng med setninger eller bevegelser i konstruksjonen over tid. Forholdet innebærer økt risiko for videre skjevheter og påvirkning på gulv, overflater og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert brukskvalitet og behov for utbedringer ved fremtidige arbeider.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge utviklingen av skjevheten over tid. Ved fremtidige arbeider på gulv påregnes oppretting og utjevning av underlaget for å oppnå tilfredsstillende planhet.



Pipe og ildsted

Beskrivelse

Fritidsboligen har stålpipes. Vedovn i stue.

Tilstandsrapport



Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har åpent kryprom under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kryprommet har lav høyde og begrenset inspeksjonsmulighet, noe som gir begrenset kontrollgrunnlag. Synlig treverk i etasjeskiller bærer preg av å være fuktutsatt, selv om det ikke ble registrert avvik av større betydning ved befaringen. Forholdet innebærer økt risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling i bjelkelag og tilstøtende konstruksjoner over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på fuktforholdene i kryprommet og sikre tilfredsstillende ventilerings. Videre anbefales jevnlig kontroll av konstruksjonen for å avdekke eventuell utvikling av fuktskader.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i profilert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører tar i karm ved åpning og lukking. Forholdet vurderes å ha sammenheng med bevegelser i konstruksjonen over tid. Forholdet innebærer redusert funksjon ved bruk av dørene og økt slitasje på dørblad og karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å justere dørblad og hengsler slik at dørene får tilfredsstillende åpne- og lukke-funksjon.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/frysenskap og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen har høy alder, og skader i tiden som kommer vil være påregnelig. Forholdet innebærer økt risiko for redusert funksjon og skadeutvikling på innredningen. Dette kan medføre behov for utbedringer eller utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å planlegge fornyelse av innredningen basert på alder og tilstand. Jevnlig kontroll og vedlikehold gjennomføres frem til utskifting.

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert ventilering av kjøkken. Forholdet innebærer økt risiko for opphopning av fukt og matos, med påvirkning på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert luftkvalitet og økt fuktbelastning i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere avtrekk fra kjøkken til friluft for å sikre tilfredsstillende bortledning av matos og fukt fra rommet.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med gulvflater i heltregulv. vegg og himlingsflater i panel. Gulvstående toalett. vegghengt servant.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres sprekker i gulvflater og sanitærinstallasjoner har nådd en alder hvor skader vil være påregnelig. Forholdet vurderes å ha sammenheng med slitasje og materialbevegelser over tid. Forholdet innebærer økt risiko for redusert funksjon og skadeutvikling i overflater og installasjoner. Dette kan medføre behov for utbedringer eller utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre skader i gulvflater ved behov. Videre anbefales å planlegge fornyelse av sanitærinstallasjoner basert på alder og tilstand.



ETASJE > BADSTUE

Tilstandsrapport

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue med gulvbelegg. Panel på vegger og i himling. Elektrisk badstueovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannrør har nådd en alder hvor skader vil være påregnelig. Det registreres mangelfull isolering av vannrør under fritidsboligen. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasjer og skadeutvikling på rørsystem og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre fuktpåvirkning og behov for utbedringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å planlegge utskifting av vannrørene basert på alder og tilstand. Jevnlig kontroll gjennomføres frem til utskifting for å redusere risiko for lekkasjer og følgeskader.



! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsrør har nådd en alder hvor skader vil kunne oppstå. Det registreres mangelfull isolering av avløpsrør under fritidsboligen. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasjer, redusert avløpsfunksjon og skadeutvikling på rør og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre fuktpåvirkning og behov for utbedringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å planlegge fornyelse av avløpsrørene basert på alder og tilstand. Jevnlig kontroll gjennomføres frem til utskifting for å redusere risiko for lekkasjer og følgeskader.

Tilstandsrapport



Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres fuktmerker på nedre del av vinduer. Forholdet vurderes å ha sammenheng med kondensdannelse som følge av redusert ventilerings av fritidsboligen. Forholdet innebærer økt risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling på vinduskarmen og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre videre nedbrytning av materialer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å forbedre ventileringen i boligen for å redusere kondensdannelse og fuktbelastning. Berørte områder kontrolleres og eventuelle skader utbedres ved behov.



Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 116L (fra 1996) plassert er plassert i bod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsbereder er over 20 år og er plassert i rom uten sluk. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasje og vannspredning til tilstøtende konstruksjoner uten sikker bortledning. Dette kan medføre omfattende vannskader og redusert driftssikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannsberederen basert på alder og tilstand. Videre anbefales å etablere lekkasjesikring, for eksempel oppsamlingskar med avrenning eller automatisk lekkasjestopper, for å redusere risiko for vannskader.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod. Boligen har hovedsakelig åpent elektrisk anlegg.

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

Ukjent

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

Ukjent

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

Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

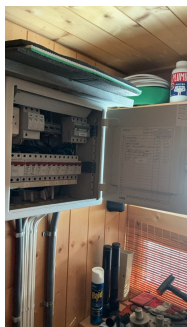
Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

Tilstandsrapport

el-kontroll?

Ja På generelt grunnlag anbefales det å gjennomføre el-kontroll i fritidsboligen.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ikke etablert drenering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert fuktsikring mot kryprom under fritidsboligen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med konstruksjonsløsning uten fuktsperre mot grunnen. Forholdet innebærer økt risiko for fuktoppfukting fra grunnen og skadeutvikling på bjelkelag og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre økt fuktbelastning og redusert levetid på materialer i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere fuktsperre mot grunnen i kryprommet for å redusere fuktbelastningen på konstruksjonen. Videre anbefales jevnlig kontroll av kryprommet for å følge utviklingen av fuktforholdene.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fritidsboligen er fundamentert på tresøyler mot betongfundamenter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres skjevheter på enkelte fundamenter. Basert på skjevheter i etasjeskiller vurderes forholdet å ha sammenheng med setninger i fundamenter og søyler over tid. Forholdet innebærer økt risiko for videre bevegelser i konstruksjonen og påvirkning på bærende bygningsdeler og overflater. Dette kan medføre økte skjevheter og redusert funksjon i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge utviklingen av skjevhetene over tid. Dersom forholdet utvikler seg videre, anbefales det å gjennomføre nærmere undersøkelser av fundamenter og bærekonstruksjon for å avklare behov for tiltak.

Terrengforhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er privat tilknytning av vann og avløp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vann- og avløpsrør har passert anbefalt brukstid. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasjer og skadeutvikling på rør og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre fuktpåvirkning og behov for utbedringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vann- og avløpsrør har passert anbefalt brukstid. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasjer og skadeutvikling på rør og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre fuktpåvirkning og behov for utbedringer.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

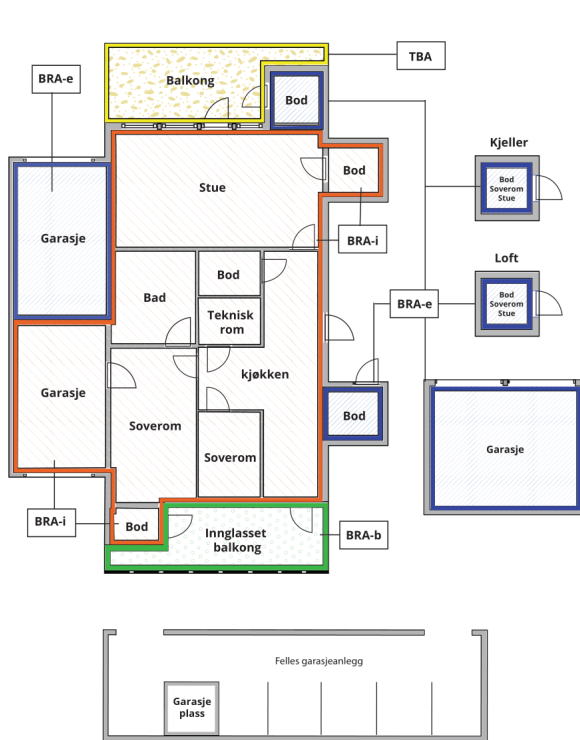
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	52			52	
SUM	52				
SUM BRA	52				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, kjøkken, gang, soverom, soverom 2, toalettrom, sanitærrom, bod, badstue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Magnus Karlstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3424 RENDALEN	12	298		0	1293.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ulvelavet 2

Hjemmelshaver

Eggum Anita, Teie Arve

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsbolig beliggende i Ulvelavet 2, Rendalen kommune.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via privat veg.

Tilknytning vann

Boligen har privat stikkledning tilknyttet privat vannleverandør.

Tilknytning avløp

Boligen har privat stikkledning tilknyttet privat septikanlegg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	11.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	11.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av 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.