

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Raudkoieveien 1 , 2460 OSEN
 ÅMOT kommune
 gnr. 36, bnr. 298

Sum areal alle bygg: BRA: 161 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 02.03.2026

Rapportdato: 09.03.2026

Oppdragsnr.: 21810-1020

Referansenummer: IE1834

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: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertaket er i følge selger tekket med shingel. Renner og nedløp i metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det er kaldtloft over fritidsboligen. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Boligen har entrédør med glassfelt. Balkongdør med karm av tre, og to-lags glass. Terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel. Støpt gulv på grunn. Boligen har elementpipe. Peisovn med glassdør i stue. Innvendige dører i profilert utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Veggene har baderomsplater. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk.

Bad 2

Veggene har baderomsplater. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Luft til luftvarmepumpe fra 2021 og 2023 plassert i stue og entré. Varmtvannstanken fra 2022 på ca. 200 liter er plassert i utvendig bod. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i utvendig bod. Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 2008. Bygningen har betonggrunnmur. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er private stikkledninger til privat vann og avløpsanlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Bod

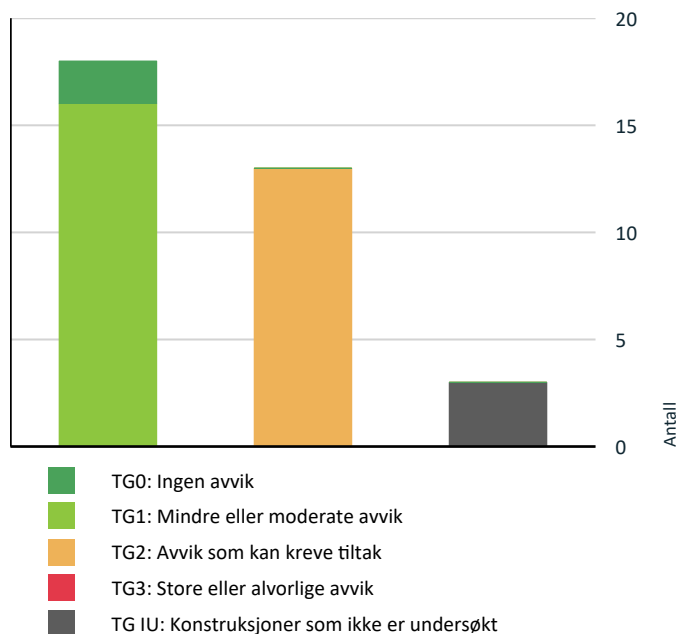
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

2008

Kommentar

Byggeår er hentet fra ferdigattest.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Oppgradering av deler av vegg på soverom og gulv på rom benyttet som vaskerom.
2022	Modernisering	Utvidet terrasse.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

Yttertaket er i følge selger tekket med shingel. Yttertaket er ikke kontrollert grunnet snø. Tilstanden er kjent.

Nedløp og beslag

Kommentar

Renner og nedløp i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres frostsprengt nedløpsrør. Forholdet vurderes å ha sammenheng med frostpåvirkning og oppsamling av vann i røret over tid. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasje og utilstrekkelig bortledning av takvann, med fuktpåvirkning og skadeutvikling på fasade og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert funksjon på takvannssystemet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å skifte skadet nedløpsrør og kontrollere takvannssystemet for korrekt funksjon.

Veggkonstruksjon

Kommentar

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning er stedvis ført for nærme terreng, og det er ikke etablert musesperre bak ytterhjørner. Store snømengder vanskeliggjør kontroll av nedre del av kledningen, noe som gir begrenset kontrollgrunnlag. Forholdet innebærer økt risiko for fuktpåvirkning, skadeutvikling i kledning ved mangelfullt vedlikehold og inntrengning av skadedyr i konstruksjonen. Dette kan medføre redusert levetid på kledningen og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å sikre tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng, for eksempel ved terrengjustering eller tilpasning av kledningen. Videre anbefales å etablere musesperre bak ytterhjørner for å redusere risiko for skadedyr. Nedre del av kledningen kontrolleres nærmere når snøforholdene tillater inspeksjon.

Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kommentar

Det er kaldtloft/kryploft over fritidsboligen. Selger har etterisolert 15 cm mineralull på loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er begrenset inspeksjonsmulighet på kaldtloftet da det ikke er etablert gangbart gulv, og loftet er derfor kun inspisert fra takluke, noe som gir begrenset kontrollgrunnlag. Ved bruk av fuktmåler i taktro ble det målt forhøyet fuktinnhold, piggmålt til 18,1 vektprosent. Forholdet vurderes å ha sammenheng med fuktpåvirkning fra kondens eller utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen. Forholdet innebærer økt risiko for fukt- og skadeutvikling i taktro og tilstøtende konstruksjoner. Det bemerkes at det fra takluken ikke ble registrert avvik av vesentlig betydning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere gangbart areal på kaldtloftet for å muliggjøre bedre kontroll av konstruksjonen. Videre anbefales å undersøke årsak til fuktmålingene og gjennomføre nødvendige tiltak for å redusere fuktbelastningen og sikre tilfredsstillende ventilering av loftet.



TG 1 Vinduer

Kommentar

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Kommentar

Boligen har entrédør med glassfelt. Balkongdør med karm av tre, og to-lags glass.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Vurdering av avvik:

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

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Kommentar

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel.

Ett rom (bod) benyttes som vaskerom, men det er ikke etablert sluk i rommet og tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom. Rommet er derfor vurdert som bod. Selger opplyser at det vil etableres fuktsensor til automatisk vannstopper, men dette er ikke kontrollert.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres bomlyd under enkelte gulvfliser i entré. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull heft mellom flis og underlag. Forholdet innebærer økt risiko for at fliser kan løsne eller få videre skadeutvikling ved belastning. Dette kan medføre redusert funksjon og behov for utbedring.

Til informasjon:

Ett rom (bod) benyttes som vaskerom, men det er ikke etablert sluk i rommet og tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom. Rommet er derfor vurdert som bod.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å kontrollere omfanget av fliser med bom og utbedre berørte områder ved behov.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Støpt gulv på grunn.



! TG 1 Pipe og ildsted

Kommentar

Boligen har elementpipe. Peisovn med glassdør i stue.



! TG 1 Innvendige dører

Kommentar

Innvendige dører i profilert utførelse.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres bevegelser i baderomsplater i ytterhjørner. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull innfesting eller bevegelser i underlaget. Forholdet innebærer økt risiko for redusert tetthet og fuktinntrengning bak platene, med skadeutvikling i veggkonstruksjon og tilstøtende bygningsdeler. Dette kan medføre redusert funksjon og behov for utbedringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å kontrollere innfesting og utførelse av baderomsplatene og utbedre mangelfulle løsninger.

ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet er tilnærmet flatt uten fall mot sluk. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull utførelse av fallforhold i våtrommet. Forholdet innebærer økt risiko for at vann ikke ledes til sluk, med oppsamling av vann på gulv og fuktpåvirkning på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert funksjon og økt risiko for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall mot sluk i forbindelse med utbedring eller oppgradering av våtrommet. Inntil varig løsning gjennomføres, benyttes dusjkabinett som midlertidig risikoreduserende tiltak for å begrense vannbelastning på gulvet.

ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran har passert anbefalt brukstid, og sluk er ikke inspisert grunnet plassering av dusjkabinett, noe som gir begrenset kontrollgrunnlag. Forholdet innebærer økt risiko for utettheter, fuktinntrengning og skadeutvikling i gulv og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert funksjon og usikker restlevetid for våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å kontrollere sluket når dusjkabinettet flyttes eller demonteres for å avklare utførelse og tilstand. Videre anbefales å planlegge oppgradering av membranløsningen som del av fremtidig oppgradering av våtrommet for å sikre tett og varig løsning.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres svelleskader på servantinnredning. Forholdet vurderes å ha sammenheng med fuktpåvirkning over tid. 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 utbedring eller utskifting av berørte deler ved behov som del av normalt vedlikehold.



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Piggmåling: under 6 vektprosent.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD 2

Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

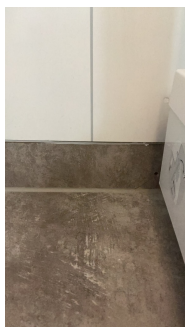
- Det er avvik:

Det registreres skru hull i dusjsone med ukjent tetting. Det er også stedvis mangelfull fuging mellom baderomsplater og bunnlist. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull utførelse av tettesjikt og avslutninger i våtrommet. Forholdet innebærer økt risiko for fuktnntrengning bak veggplatene og skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert funksjon og forkortet restlevetid for våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere tett løsning i skru hull og utbedre mangelfull fuging mellom baderomsplater og bunnlist. Utførelsen tilpasses slik at tilfredsstillende tetthet og varig løsning oppnås.



ETASJE > BAD 2

Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet er tilnærmet flatt uten fall mot sluk. Forholdet vurderes å ha sammenheng med mangelfull utførelse av fallforhold i våtrommet. Forholdet innebærer økt risiko for at vann ikke ledes til sluk, med oppsamling av vann på gulv og fuktpåvirkning på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert funksjon og økt risiko for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall mot sluk i forbindelse med utbedring eller oppgradering av våtrommet. Inntil varig løsning gjennomføres, benyttes dusjkabinett som midlertidig risikoreduserende tiltak for å begrense vannbelastning på gulvet.

ETASJE > BAD 2

Tilstandsrapport

⚠ TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

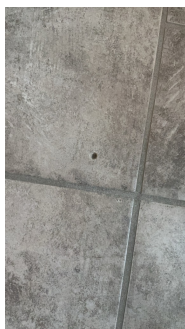
- Det er avvik:

Membran har passert anbefalt brukstid, og det registreres skruehull i dusjsonen med ukjent tetting. Sluk er ikke kontrollert grunnet plassering av dusjkabinett, noe som gir begrenset kontrollgrunnlag. Forholdet vurderes å ha sammenheng med aldring av tettesjiktet og mangelfull utførelse av gjennomføringer. Forholdet innebærer økt risiko for fuktinntrengning og skadeutvikling i gulv og tilstøtende konstruksjoner. Dette kan medføre redusert funksjon og usikker restlevetid for våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å kontrollere sluk og tettesjikt når dusjkabinettet flyttes eller demonteres. Skruehull i dusjsonen utbedres med tett løsning, og det anbefales å planlegge oppgradering av membranløsningen som del av fremtidig oppgradering av våtrommet.



ETASJE > BAD 2

⚠ TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

ETASJE > BAD 2

⚠ TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD 2

⚠ TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Piggmåling: under 6 vektprosent.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro.

Vurdering av avvik:

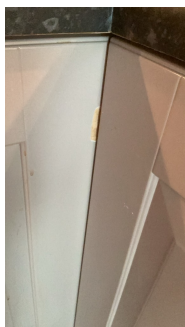
- Det er avvik:

Det registreres enkelte mindre skader på innredningen. Forholdet vurderes å ha sammenheng med bruk og overflatepåvirkning over tid. Forholdet innebærer begrenset risiko for skadeutvikling, og konsekvensen er i hovedsak av estetisk karakter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales lokal utbedring eller utskifting av berørte deler ved behov som del av normalt vedlikehold.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kommentar

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vannrør er ikke plugget på kjøkken. Forholdet innebærer økt risiko for lekkasje og skadeutvikling på innredning og omkringliggende konstruksjoner. Dette kan medføre fuktpåvirkning og behov for utbedringer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å etablere korrekt plugging av vannrørene slik at røropplegget får en tett og sikker avslutning.

TG 1 Avløpsrør

Kommentar

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Boligen har naturlig ventilasjon.



TG 1 Andre VVS-installasjoner

Kommentar

Luft til luftvarmepumpe fra 2021 og 2023 plassert i stue og entré.

TG 1 Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvannstanken fra 2022 på ca. 200 liter er plassert i utvendig bod.

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.

Kommentar

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i utvendig bod. Boligen har hovedsakelig skjult 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)?

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2008
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Kommentar

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Kommentar

Dreneringen er fra 2008.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Bygningen har betonggrunnmur.

! TG IU Terrengforhold

Kommentar

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommentar

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er private stikkledninger til privat vann og avløpsanlegg.

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	106	4		110	
SUM	106	4			
SUM BRA	110				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken, bad, bad 2, entré, gang, bod, bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		46		46	
SUM		46			

SUM BRA

46

Romfordeling

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

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
02.3.2026	Magnus Karlstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3422 ÅMOT	36	298		0	1978.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Raudkoieveien 1

Hjemmelshaver

Melandsø Anne Margrethe, Melandsø Jan Marius

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsbolig beliggende i Raudkoieveien 1, Trysil kommune.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via privat veg.

Tilknytning vann

Boligen har privat stikkledning tilknyttet privat vannanlegg.

Tilknytning avløp

Boligen har privat stikkledning tilknyttet privat septikanlegg.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Byggeår for boden er ikke kjent.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Byggeår for garasjen er ikke kjent.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	01.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.03.2026	

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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