

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Karihagavika 15, 2134 AUSTVATN
 NORD-ODAL kommune
 gnr. 55, bnr. 95

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m² BRA-i: 131 m²



Befaringsdato: 16.06.2025

Rapportdato: 02.07.2025

Oppdragsnr.: 12085-1211

Referansenummer: XX5730

Autorisert foretak: Glåmdal Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Tuhus

Vår ref:



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.

GLÅMDAL TAKST AS

Rapportansvarlig

Pål Tuhus

Uavhengig Takstingeniør

paatuhu@online.no

901 81 950



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 © 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

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 straktiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen er lukket, med unntak av deler over den østre delen av fritidsboligen.
Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall
Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og PVC terrassedør og balkongdør.
Overbygget luftbalkong i 2. etg med trykimpregnert spaltegulv.
Terrasse i front av inngangsparti

Påbegynt markterrasse med armerbar støttemur i betongblokker/stableblokker og grusdekke.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har trepanel.
Innvendige tak har trepanel og MDF-staver.
Etasjeskiller er av betongdekke mot grunn og bjelkelag mellom etasjene.

Boligen har malt tretrapp med lakkerte inntrinn.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Rommet har flislagt gulv med sokkelflis utenpå malte gipsplater og MDF-staver i himlingen.

Det foreligger ikke dokumentasjon på materialvalg, tettesjikt eller utførelse, og det er dermed ikke mulig å verifisere om arbeidet er utført i samsvar med kravene i TEK17. Fravær av dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til konstruksjonens fuktsikkerhet og holdbarhet over tid.

Veggene har malte gipsplater og taket har MDF-staver.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 7mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og rørskap for vannledninger.
Det er ingen ventilering.

Bad 1. etg:

Badet er oppført etter gjeldende teknisk forskrift (TEK17). Rommet er flislagt på både gulv og vegger, og har MDF-staver i himlingen. Det er innredet med et nedsenket dusjhjørne (dusjnise), servant montert i innredning og vegghengt toalett med skjult sistene.

Det foreligger ikke dokumentasjon på materialvalg, tettesjikt eller utførelse, og det er dermed ikke mulig å verifisere om arbeidet er

utført i samsvar med kravene i TEK17. Fravær av dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til konstruksjonens fuktsikkerhet og holdbarhet over tid.

Veggene har fliser og himling har MDF-staver.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet har feil fall hvor vann utenfor nedsenket dusjhjørne renner mot dørterskel.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med nedsenk.
Det er ingen ventilering.

Bad 2.etg:

Badet er oppført etter gjeldende teknisk forskrift (TEK17). Rommet er flislagt på både gulv og vegger, og har MDF-staver i himlingen.
servant i innredning og vegghengt toalett med skjult sistene.
Rørøpplagg til badekar.

Det foreligger ikke dokumentasjon på materialvalg, tettesjikt eller utførelse, og det er dermed ikke mulig å verifisere om arbeidet er utført i samsvar med kravene i TEK17. Fravær av dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til konstruksjonens fuktsikkerhet og holdbarhet over tid.

Veggene har fliser og tak har trepanel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 10 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har servant i innredning og veggmontert toalett med skjult sistene..
Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Provisorisk gammel og slitt kjøkkeninnredning med dører og fronter i MDF.
Benkeplater av gamle pappdørblad og treplater.

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med flislagt gulv og innkasset sistene, trepanel på vegger og MDF-staver i tak.
Vegghengt toalett med skjult sistene og en servant i innredning

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Ingen ventilasjon utover åpningsbare vinduer
Varmtvannstanken er på 281 liter.
El-anlegg fra byggeår med mye gjenstående arbeid med div. tilkoblinger og punkter.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2018. Plate på mark og sannsynligvis ingen spesiell drenering mtp. rør etc. Denne byggemetoden med støpt plate på mark (uten kjeller) er sjelden utsatt for problemer mtp. drenering
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Beskrivelse av eiendommen

Terrenget rundt fritidsboligen er forholdsvis flatt, men har et svakt fall bort fra bygningskroppen
Ut i fra oppstikk i betongdekke er utvendige vann- og avløpsrør av plast, men andre rørtyper i grunn kan ikke utelukkes (ikke synlig).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

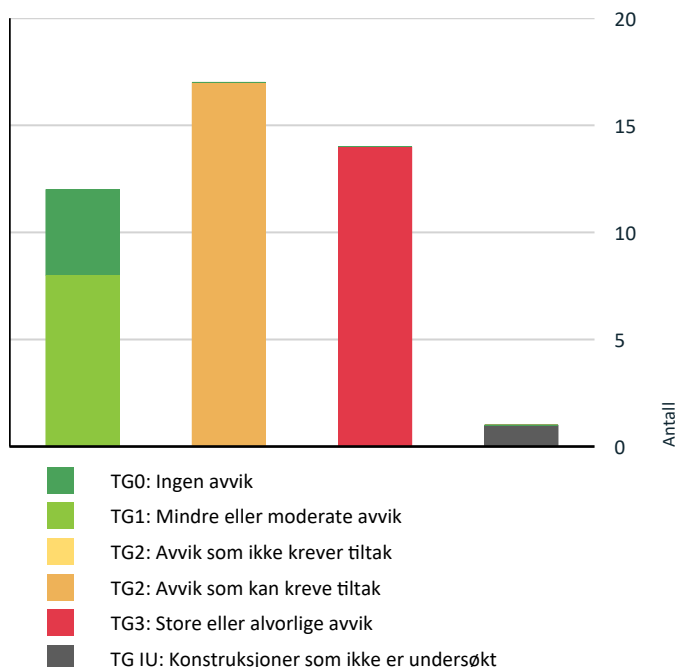
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er kommet tegninger i forbindelse med innhenting av kommunale opplysninger. Disse stemmer med dagnes bruk med unntak av at badstue ikke er innredet.

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver. Ifølge matrikkelrapporten ble det imidlertid gitt midlertidig brukstillatelse den 27.08.2020. Det må foretas nærmere undersøkelser for å verifisere opplysningene i matrikkelrapporten, samt avklare hvorfor dokumentasjon ikke foreligger i kommunens arkiver.

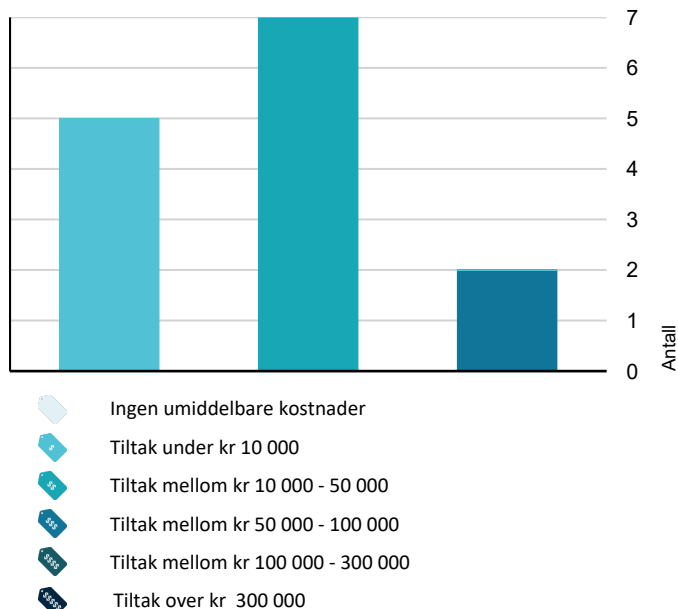
Sammendrag av boligens tilstand

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

Ansvarlig selger plikter å lese nøye gjennom tilstandsrapporten for å sjekke at opplysninger er korrekte samt påpeke feil, presisere opplysninger eller gi ytterligere informasjon.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Takrenne på undersiden av balkong mangler taknedløp.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Markterrasse

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Det er observert mindre skjevheter i øvre del av støttemuren. Muren fremstår som uarmert og ustøpt, noe som kan gi redusert stabilitet over tid. Det anbefales å vurdere utfylling med betong og innlegging av armering, samt sikre god drenering og komprimering av bakfylling, før videre belastning påføres konstruksjonen.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Laminatgulv på kjøkken/gang er revet opp. Deler av veggpanel i gang er skåret vekk. Gjenstående arbeid med "innkassing" av røroppstikk i hall.



Rom på 3 m² betegnet som badstue i byggetegninger er ikke innredet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

El-anlegg fra byggeår med mye gjenstående arbeid med div. tilkoblinger og punkter.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Røykvarslere og brannslukker



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon

Sammendrag av boligens tilstand



Kostnadsestimat: Under 10 000



Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.



Kostnadsestimat: Under 10 000



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

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

Innredningen fremstår som provisorisk, og har tydelige tegn til unormal slitasje. Det er registrert skader på servant, benkeplater og tilhørende overflater.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon.

Det er et oppstikk i gulvet som kan indikere en tiltenkt løsning for kjøkkenavtrekk eller ventilasjon, men dette er ikke dokumentert eller kjent for undertegnede. Det foreligger heller ingen informasjon om tilkobling til ventilasjonskanal eller øvrig funksjon.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Badet har feil fall på gulvet, noe som medfører at vann renner mot dørterskelen i stedet for mot sluk. Det er synlige fuktmerker i terskel og dørkarm, som indikerer at vann har trengt inn over tid. Videre er det registrert store områder med bom i gulvfliser (hul lyd ved banking), samt mangelfullt oppbrett av tettesjikt ved terskel.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Det er avvik:

I forbindelse med ombygging av gulv må ny membran legges.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

De er registrert at toalett ikke er festet tilfredsstillende.

Det vegghengte toalettet viser tegn til svikt i veggen, noe som tyder på mangelfull innfesting til innbyggingsrammen eller bakliggende konstruksjon. Det er registrert oppsprekking i silikonfuge bak toalettsete samt sprekk i både flis og fuge i tilstøtende område. Disse skadene indikerer at bevegelsen allerede har medført belastning på overflater og tettesjikt.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Det er ikke mulig å inspisere slukets klemring eller tilkobling til membran på grunn av dårlig utførelse rundt slukåpningen. Utførelsen fremstår som ufagmessig.

Vurdering:

For å kunne kontrollere slukets oppbygning, tettefunksjon og tilkobling til eventuell membran, må sluket utbedres eller frilegges. Manglende tilgang til klemring og tettesjikt gjør det umulig å verifisere om slukløsningen tilfredsstiller forskriftskrav.

Tiltak:

Det anbefales at området rundt sluket åpnes av fagkyndig, slik at klemring, membrantilslutning og eventuell skade i slukmansjett kan vurderes og utbedres ved behov. Hele slukløsningen bør bringes i forskriftsmessig stand.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



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

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Sammendrag av boligens tilstand

Gjenstående arbeid med montering av vannbrett på flere vinduer.

Det er benyttet glassflater helt ned til gulv i begge stuer og kjøkken. Det foreligger ikke dokumentasjon på at disse glassene er utført som personsikkerhetsglass (herdet eller laminert) i henhold til krav i TEK17 §12-17. Slike glassflater skal være utført som sikkerhetsglass for å redusere risikoen for personskade ved sammenstøt eller brudd.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det mangler beslag under terrasedør og inngangsdør. Inngangsdør har limrester etter tape i område rundt låsekasse.

Utvendig håndtak på balkongdør i 2. etg er knekt.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Fritidsboligen er oppført etter gjeldende teknisk forskrift (TEK17), som stiller krav til radonsperre. Det er imidlertid ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at radonsperre er etablert i henhold til forskriften.

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Terskel og karm/foring på baderomsdør har fuktskjolde og et mindre hakk i underkant av dørblad. I tillegg mangler enkelte innerdører dørhåndtak.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringsstidspunktet.

Det er ikke etablert mekanisk ventilasjon i boligen. Ventilasjonen er begrenset til åpningsbare vinduer og terrassedører med lufteposisjon.



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er uegnede materialer i våtsoner.



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Det er målt en høydeforskjell på kun 7 mm fra dørterskel og omsluttende vegger til topp slukrist, over en avstand på ca. 1,5 meter. Dette gir et fallforhold på omtrent 1:200, som er vesentlig lavere enn kravet i henhold til byggt teknisk forskrift (TEK17) og gjeldende veiledning.

I henhold til krav i TEK17 skal det være minimum 1:100 (10 mm per meter) fall mot sluk i våtsoner. Det målte fallet oppfyller ikke dette kravet og gir redusert evne til å lede vann til sluket, noe som kan medføre vannansamling og økt risiko for fuktskader over tid.



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Det er påvist klemringsløsning der mansjetten (tettesjiktet) ikke er smurt og forseglet mot sluket før klemringen er montert.



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Innredningen til utslagsvask er virker å være provisorisk plassert og mangler både sokkelben og tilpasset benkeplate.

Sammendrag av boligens tilstand

! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist sprekker i fliser.
Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Veggflis ved toalettet har sprukket, trolig som følge av ustødig innfesting av det vegghengte toalettet. I tillegg er det mangelfulle silikonfuger i overgangen mellom gulv og vegg, samt oppsprukkede fuger i hjørner.

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:
Speil over servant og toalettsete er løst.

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

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Rommet har en åpen avtrekkskanal i vegg uten mekanisk vifte.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2018

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var stige tilgjengelig på eiendommen.

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

! TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert metall

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Takrenne på undersiden av balkong mangler taknedløp.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren.

Forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren.

Manglende taknedløp, fører til ukontrollert avrenning og økt fuktbelastning på underliggende konstruksjoner. Nedløp må monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ingen snøfangere



Ingen kontrollert bortledning av takvann.



Takrenne mangler nedløp.

! TG 1 Veggkonstruksjon

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

! TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen er lukket, med unntak av deler over den østre delen av fritidsboligen. Det finnes adkomst via en luke i veggen oppunder himlingen, men ved befaringstidspunktet var det verken stige eller andre klatremuligheter tilgjengelig for inspeksjon. Oppbygningen av takkonstruksjonen er derfor ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.



Luke oppunder himling.



Mønet takkonstruksjon 2.etg



Mønet takkonstruksjon stue 1. etg.

! TG 2 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Gjenstående arbeid med montering av vannbrett på flere vinduer.

Det er benyttet glassflater helt ned til gulv i begge stuer og kjøkken. Det foreligger ikke dokumentasjon på at disse glassene er utført som personsikkerhetsglass (herdet eller laminert) i henhold til krav i TEK17 §12-17. Slike glassflater skal være utført som sikkerhetsglass for å redusere risikoen for personskade ved sammenstøt eller brudd.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Gjenstående arbeid med montering av vannbrett på flere vinduer kan medføre økt risiko for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen. Manglende vannbrett monteres så snart som mulig for å sikre tilstrekkelig avrenning og beskyttelse mot nedbør.

Manglende sikkerhetsglass kan medføre risiko for personskade ved sammenstøt, spesielt i oppholdsrom og områder med mye ferdsel. Det anbefales å innhente dokumentasjon fra leverandør eller utbygger som bekrefter glasskvaliteten. Dersom dette ikke lar seg gjøre, bør det vurderes å ettermontere sikkerhetsglass eller annen form for sikring i henhold til gjeldende forskriftskrav.



Vinduer uten vannbrett



Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og PVC terrassedør og balkongdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det mangler beslag under terrassedør og inngangsdør.

Inngangsdør har limrester etter tape i område rundt låsekasse.

Utvendig håndtak på balkongdør i 2. etg er knekt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Manglende beslag kan føre til vanninntrengning og fuktskader i terskelområdet og tilstøtende konstruksjoner.

Det bør monteres egnet beslag for å sikre nødvendig vannavledning og beskytte konstruksjonen.



Knekt håndtak

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget luftbalkong i 2. etg med trykkimpregneret spaltegulv. Terrasseplattning i front av inngangsparti.

TG 3 Markterrasse

Påbegynt markterrasse med armerbar støttemur i betongblokker/stableblokker og grusdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er observert mindre skjevheter i øvre del av støttemuren. Muren fremstår som uarmert og ustøpt, noe som kan gi redusert stabilitet over tid. Det anbefales å vurdere utfylling med betong og innlegging av armering, samt sikre god drenering og komprimering av bakfylling, før videre belastning påføres konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Muren fremstår som uarmert og ustøpt, noe som kan gi redusert stabilitet over tid. Det anbefales å vurdere utfylling med betong og innlegging av armering, samt sikre god drenering og komprimering av bakfylling, før videre belastning påføres konstruksjonen.

Fravær av rekkverk på muren utgjør en potensiell sikkerhetsrisiko i form av fallfare.

Dersom høydeforskjellen overstiger 0,5 meter, stilles det krav om sikring i henhold til gjeldende forskrifter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



INNENDIG

! TG 3 Overflater

Innwendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel og MDF-staver.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Laminatgulv på kjøkken/gang er revet opp.

Deler av veggpanel i gang er skåret vekk.

Gjenstående arbeid med "innkassing" av røroppstikk i hall.

Rom på 3 m² betegnet som badstue i byggetegninger er ikke innredet.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Gjenopprette/legge nye gulvflater tilpasset evt. gulvvarmesystem.

Reetablere veggpanel og ferdigstille kasse e.l. på røroppstikk i hall.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Revet laminatgulv



Veggpanel skåret vekk



Gjenstående arbeid



Uinnredet rom.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke mot grunn og bjelkelag mellom etasjene.

Det er kontrollmålt to rom i hver etasje med en registrert skjevhet/høydeforskjell:

Hall: 15mm over hele rommet og 10 mm innenfor ca 2 meter.

Stue: 12 mm hele rommet og 10 mm innenfor ca 2 meter.

Soverom 2. etg: 4 mm over hele rommet og 2 mm innenfor ca 2 meter.

Loftstue: 10 mm over hele rommet og 7 mm innenfor ca 2 meter

Kontrollen fritar ikke boligen for andre skjevheter da det kun er tatt stikkprøver.

Tilstandsrapport

! TG 2 Radon

Ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fritidsboligen er oppført etter gjeldende teknisk forskrift (TEK17), som stiller krav til radonsperre. Det er imidlertid ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at radonsperre er etablert i henhold til forskriften.

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon fra utbygger eller entreprenør, alternativt gjennomføre målinger eller undersøkelser for å avklare om kravene til radonsikring er ivaretatt.

Dersom radonsperre ikke er etablert eller er mangelfull, kan det føre til helserisiko som følge av forhøyede radonnivåer innendørs.

! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med lakkerte inntrinn..

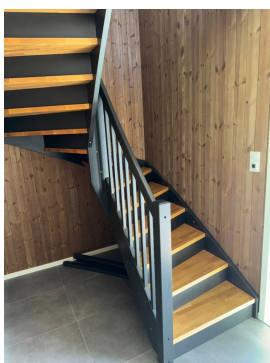
Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Håndløper ser ut til å ligge under trapp. Om denne er tilpasset dette trappeløpet er ikke kjent.



! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terskel og karm/foring på baderomsdør har fuktskjolde og et mindre hakk i underkant av dørblad.

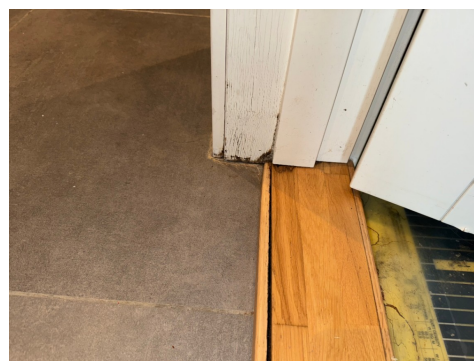
I tillegg mangler enkelte innerdører dørhåndtak.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Skadene fremstår som kosmetiske, men fuktskjolden indikerer fuktpåvirkning – som følge av feil fall på badegulvet. Vedvarende fuktbelastning kan føre til oppsprekking og redusert levetid for terskel og dørblad.

Manglende dørhåndtak påvirker bruken og funksjonaliteten av dørene. Tiltak vil være overflatebehandle terskel/karm og montere dørhåndtak på dører som mangler dette, for å sikre normal funksjon.



Baderomsdør

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Rommet har flislagt gulv med sokkelflis utenpå malte gipsplater og MDF-staver i himlingen.

Det foreligger ikke dokumentasjon på materialvalg, tettesjikt eller utførelse, og det er dermed ikke mulig å verifisere om arbeidet er utført i samsvar med kravene i TEK17. Fravær av dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til konstruksjonens fuktsikkerhet og holdbarhet over tid.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte gipsplater og taket har MDF-staver.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.
- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 7mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Tilstandsrapport

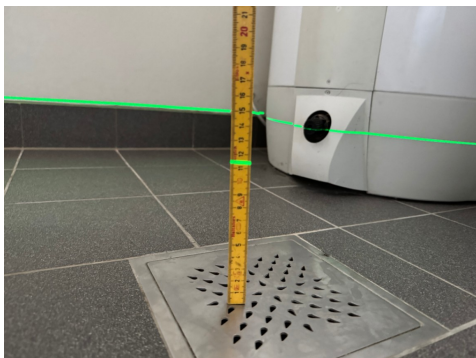
Det er målt en høydeforskjell på kun 7 mm fra dørterskel og omsluttende vegger til topp slukrist, over en avstand på ca. 1,5 meter. Dette gir et fallforhold på omtrent 1:200, som er vesentlig lavere enn kravet i henhold til byggt teknisk forskrift (TEK17) og gjeldende veiledning.

I henhold til krav i TEK17 skal det være minimum 1:100 (10 mm per meter) fall mot sluk i våtsoner. Det målte fallet oppfyller ikke dette kravet og gir redusert evne til å lede vann til sluket, noe som kan medføre vannansamling og økt risiko for fuktskader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av avviket.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskader i tiliggende konstruksjoner.

Det anbefales at fallforholdene utbedres for å sikre tilstrekkelig avrenning mot sluk, i tråd med forskriftskrav og funksjonsbaserte krav for våtrom.



Referansemålt topp sluk (11,5 cm)



Mål gulv ved terskel (10,8cm)



Mål gulv i utslagsvaskens våtsone (10,8cm)

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Det er påvist klemringsløsning der mansjetten (tettesjiktet) ikke er smurt og forseglet mot sluket før klemringen er montert.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Feilmontert mansjett/manglende smøring/tetning kan føre til utilstrekkelig klemming og manglende vanntett forbindelse mellom tettesjikt og sluk. Dette kan medføre lekkasje og føre til skjulte fuktskader eller mugg.

Det anbefales å innhente dokumentasjon fra uavhengig kontroll evt. åpne gulvet rundt sluket for kontroll av hele tettesjiktet og riktig montering.

Dersom tetting mellom membran og sluk ikke er godkjent, må sluktilkoblingen etableres på nytt.

Arbeidet bør utføres av godkjent våtromsentrepreneur.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og rørskap for vannledninger. .

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innredningen til utslagsvask er virker å være provisorisk plassert og mangler både sokkelben og tilpasset benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å montere utslagsvaskens innredning forskriftsmessig, med stabile sokkelben og tilpasset benkeplate for å sikre nødvendig støtte og funksjon.



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Mekanisk avtrekk må etableres

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ingen ventilasjon i rommet.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilstøtende stue bak utslagsvaskens våtsone.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Hulltakinger er kun en stikkprøve i rommet og man kan ikke garantere for at det ikke er fukt andre steder i våtrommet.



1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er oppført etter gjeldende teknisk forskrift (TEK17). Rommet er flislagt på både gulv og vegger, og har MDF-staver i himlingen. Det er innredet med et nedsenket dusjhjørne (dusjnisje), servant montert i innredning og vegghengt toalett med skjult susterne.

Det foreligger ikke dokumentasjon på materialvalg, tettesjikt eller utførelse, og det er dermed ikke mulig å verifisere om arbeidet er utført i samsvar med kravene i TEK17. Fravær av dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til konstruksjonens fuktsikkerhet og holdbarhet over tid.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og himling har MDF-staver.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Tilstandsrapport

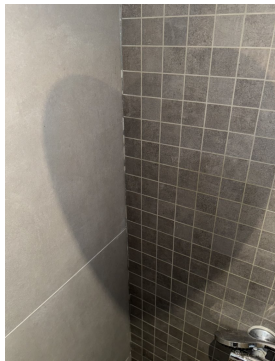
Veggflis ved toalettet har sprukket, trolig som følge av ustødig innfesting av det vegghengte toalettet. I tillegg er det mangelfulle silikonfuger i overgangen mellom gulv og vegg, samt oppsprukkede fuger i hjørner.

Konsekvens/tiltak

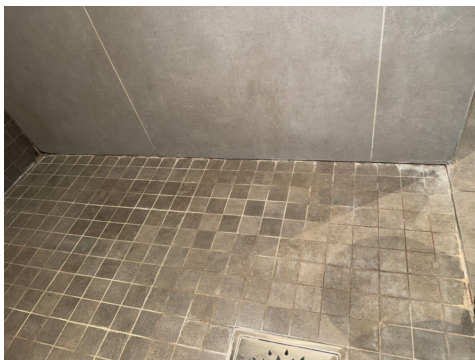
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Skadet flis og defekte fuger reduserer fuktsikkerheten og kan føre til vanninntrengning i underliggende konstruksjoner og redusert levetid på materialer. Bevegelig toalett medfører også risiko for lekkasjer og skader på skjult rørføring eller sisternekonstruksjon.

Det må påregnes å utbedre feste av toalett, skifte ut skadet flis og kontrollere/forsikre korrekt og stabil innfesting av toalettet. Fjerne og erstatte defekte silikonfuger med godkjent elastisk fugemasse beregnet for våtrom.



Oppsprukkede silikonfuger i hjørner i dusjhjørnet



Oppsprukkede og mangelfulle silikonfuger langs gulv i dusjhjørnet



Sprukket flis og oppsprukket flisfuge ved siden av toalett

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet har feil fall hvor vann utenfor nedsenket dusjhjørne renner mot dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Badet har feil fall på gulvet, noe som medfører at vann renner mot dørterskelen i stedet for mot sluk. Det er synlige fuktmerker i terskel og dørkarm, som indikerer at vann har trengt inn over tid. Videre er det registrert store områder med bom i gulvfliser (hul lyd ved banking), samt mangelfullt oppbrett av tettesjikt ved terskel.

Konsekvens/tiltak

- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.

Feil fall og mangelfull fuktsikring i terskelområdet medfører høy risiko for vanninntrengning i tilstøtende konstruksjoner. Dette kan føre til skjulte fuktskader, råte eller muggvekst. Bom i fliser kan tyde på utilstrekkelig liming eller fuktopptak bak flisene, og kan over tid føre til løs flis og redusert levetid på gulvflaten.

Eksisterende gulvløsning må fjernes og erstattes med forskriftsmessig oppbygging.

Tiltak vil være oppmeisling av eksisterende fliser og oppbygging med riktig fall mot sluk, etablering av godkjent tettesjikt med tilstrekkelig oppbrett ved terskel.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fuktskadet dørtertsel/karm pga feil fall på gulv.

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Det er avvik:

I forbindelse med ombygging av gulv må ny membran legges.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

I forbindelse med ombygging av gulvet må det etableres nyttesjikt (membran) i samsvar med gjeldende forskriftskrav. Dette inkluderer korrekt tilslutning til sluk, oppbrett mot vegg og fullstendig tetting i hele gulvarealet for å sikre varig fuksikring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > BAD

! TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med nedsenk.

Vurdering av avvik:

- De er registrert at toalett ikke er festet tilfredsstillende.

Det vegghengte toalettet viser tegn til svikt i vegg, noe som tyder på mangelfull innfesting til innbygingsrammen eller bakliggende konstruksjon. Det er registrert oppsprekking i silikonfuge bak toalettsete samt sprekk i både flis og fuge i tilstøtende område. Disse skadene indikerer at bevegelsen allerede har medført belastning på overflater og tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil toalettet fortsatt være løst og kan føre til skader.

Svikt i innfestingen fører til bevegelse i toalettet, som igjen kan belaste og skade rørforbindelser, ytterligere skader på fliser og fuger, og fuksjikt i omkringliggende konstruksjoner. Dette øker risikoen for lekkasjer og skader, og kan indikere at innbyggingen ikke er fagmessig utført.

Toalettet bør demonteres og innfestingen kontrolleres. Dersom innbygingsrammen er løs eller ikke tilfredsstillende krav til stabilitet, må konstruksjonen forsterkes eller bygges opp på nytt. Skadde overflater må repareres

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Dårlig feste på toalett



Sprukken flis og fuge.

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventiler.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftsifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Mekanisk avtrekk må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i tilstøtende soverom bak dusjhjørnet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,3.

Hulltakinger er kun en stikkprøve i rommet og man kan ikke garantere for at det ikke er fukt andre steder i våtrommet.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er oppført etter gjeldende teknisk forskrift (TEK17). Rommet er flislagt på både gulv og vegger, og har MDF-staver i himlingen. servant i innredning og vegghengt toalett med skjult sistene. Røropplegg til badekar.

Det foreligger ikke dokumentasjon på materialvalg, tettesjikt eller utførelse, og det er dermed ikke mulig å verifisere om arbeidet er utført i samsvar med kravene i TEK17. Fravær av dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til konstruksjonens fuktsikkerhet og holdbarhet over tid.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og tak har trepanel.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

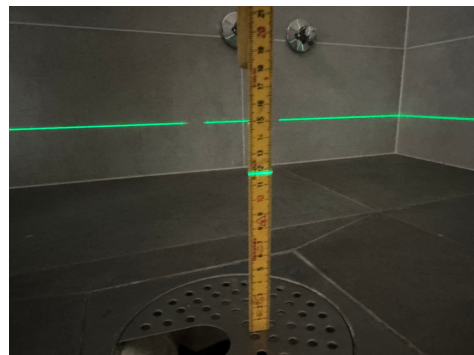
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 10 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

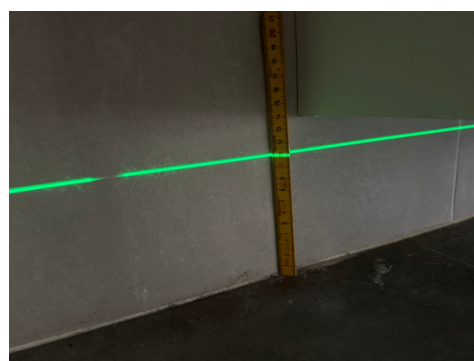
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



Referansemål topp slukrist (11.8cm)



Topp gulv ved dørterskel (10,8cm)



Gulv under servant (11cm)

2. ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Tilstandsrapport

Det er ikke mulig å inspisere slukets klemring eller tilkobling til membran på grunn av dårlig utførelse rundt slukåpningen. Utførelsen fremstår som ufagmessig.

Vurdering:

For å kunne kontrollere slukets oppbygning, tettefunksjon og tilkobling til eventuell membran, må sluket utbedres eller frilegges. Manglende tilgang til klemring og tettesjikt gjør det umulig å verifisere om slukløsningen tilfredsstiller forskriftskrav.

Tiltak:

Det anbefales at området rundt sluket åpnes av fagkyndig, slik at klemring, membrantilslutning og eventuell skade i slukmansjett kan vurderes og utbedres ved behov. Hele slukløsningen bør bringes i forskriftsmessig stand.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.
- Sluket må utbedres eller skiftes.

For å kunne kontrollere slukets oppbygning, tettefunksjon og tilkobling til eventuell membran, må sluket utbedres eller frilegges. Manglende tilgang til klemring og tettesjikt gjør det umulig å verifisere om slukløsningen tilfredsstiller forskriftskrav.

Det anbefales at området rundt sluket åpnes av fagkyndig, slik at klemring, membrantilslutning og eventuell skade i slukmansjett kan vurderes og utbedres ved behov. Hele slukløsningen bør bringes i forskriftsmessig stand.

Kostnadsestimatet er kun satt for åpning og frilegging av området rundt sluket, for å muliggjøre kontroll av klemring, membrantilslutning og øvrig oppbygning. Eventuelle videre utbedringer eller utskiftinger avhenger av hva som avdekkes ved åpningen, og vil medføre tilleggskostnader som ikke er inkludert i dette estimatet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant i innredning og veggmontert toalett med skjult sistene..

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Speil over servant og toalettsete er løst.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



2. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Rommet har en åpen avtrekkskanal i vegg uten mekanisk vifte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Elektrisk avtrekksvifte må monteres for å lukke avviket.



2. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i tilstøtende soverom.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,6.

Hulltakinger er kun en stikkprøve i rommet og man kan ikke garantere for at det ikke er fukt andre steder i våtrommet.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 3 Overflater og innredning

Provisorisk gammel og slitt kjøkkeninnredning med dører og fronter i MDF.

Benkeplater av gamle pappdørblad og treplater.

Vurdering av avvik:

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

Innredningen fremstår som provisorisk, og har tydelige tegn til unormal slitasje. Det er registrert skader på servant, benkeplater og tilhørende overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

Det er påregnelig å skifte ut innredningen med varig og funksjonell løsning tilpasset rommets bruk,

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon.

Det er et oppstikk i gulvet som kan indikere en tiltenkt løsning for kjøkkenavtrekk eller ventilasjon, men dette er ikke dokumentert eller kjent for undertegnede. Det foreligger heller ingen informasjon om tilkobling til ventilasjonskanal eller øvrig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Det må avklares oppstikkets formål med entreprenør eller ansvarlig prosjekterende, samt kontrollere eventuell tilkobling til godkjent ventilasjonsløsning dersom det skal benyttes til kjøkkenavtrekk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



SPECIALROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > TOALETTROM

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv og innkasset sistene, trepanel på vegger og MDF-staver i tak.

Vegghengt toalett med skjul sistene og en servant i innredning

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk i toalettrommet i samsvar med forskriftskrav for å oppnå tilfredsstillende luftutskifting.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

! TG 2 Ventilasjon

Ingen ventilasjon utover åpningsbare vinduer

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringsstidspunktet.

Det er ikke etablert mekanisk ventilasjon i boligen. Ventilasjonen er begrenset til åpningsbare vinduer og terrassedører med lufteposisjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Fravær av balansert eller mekanisk ventilasjon gir redusert luftutskifting, noe som kan medføre dårlig inneluft og forhøyet luftfuktighet.

Det anbefales å etablere et ventilasjonssystem som sikrer tilstrekkelig og forskriftsmessig luftutskifting, i tråd med krav i TEK17. Dette kan være mekanisk avtrekk (minst på våtrom og kjøkken) eller balansert ventilasjon med varmegjenvinning for bedre inneklima og energieffektivitet.



Tilstandsrapport



! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 281 liter.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG 3 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.

Tilstandsgraden 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.

El-anlegg fra byggeår med mye gjenstående arbeid med div. tilkoblinger og punkter.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2018
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

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?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På grunnlag av manglende dokumentasjon og observasjoner av mange løse komponenter/ledninger, anbefales det å konsultere kvalifisert elektrofaglig fagperson for en grundigere undersøkelse av el-anlegget for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og tilpasset dagens bruk og belastning.
Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



! TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og brannslukker

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Røykvarslere er demontert i 2.etg,
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2018. Plate på mark og sannsynligvis ingen spesiell drenering mtp. rør etc. Denne byggemetoden med støpt plate på mark (uten kjeller) er sjelden utsatt for problemer mtp. drenering

Vurdering av avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Plate på mark og sannsynligvis ingen spesiell drenering mtp. rør etc. Denne byggemetoden med støpt plate på mark (uten kjeller) er sjelden utsatt for problemer mtp. drenering

Tilstandsrapport



! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.



! TG 0 Terrengforhold

Terrenget rundt fritidsboligen er forholdsvis flatt, men har et svakt fall bort fra bygningskroppen

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ut i fra oppstikk i betongdekke er utvendige vann- og avløpsrør av plast men andre rørtyper i grunn kan ikke utelukkes (ikke synlig).

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

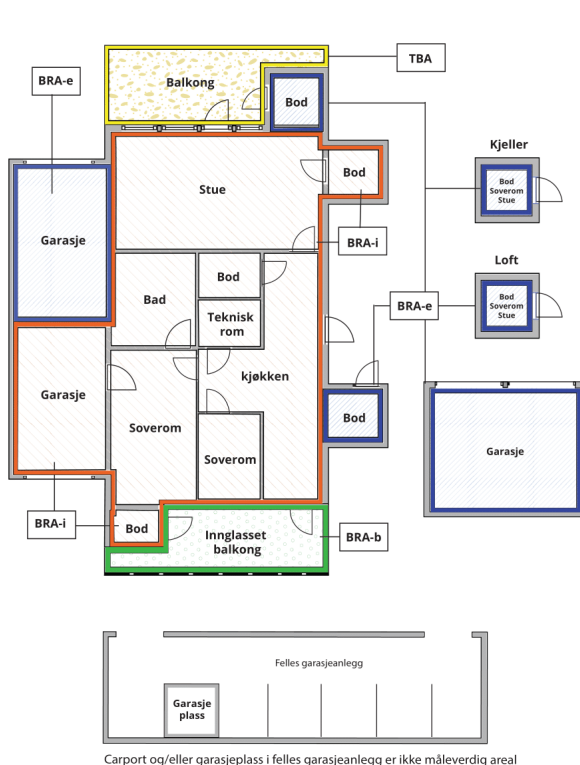
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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.

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	98			98	71		98
2. Etasje	33			33	7	15	48
SUM	131				78	15	146
SUM BRA	131						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Hall m/trapp, Vaskerom, Toalettrom, Stue/kjøkken, Bad, Soverom, Soverom 2, Uinnredet rom		
2. Etasje	Trapperom, Soverom, Soverom 2 (uten vindu), Bad, Stue		

Kommentar

TBA = Påbegynt markterrasse på 62 m², terrasseplattning på 9m² i front av inngangsparti og luftbalkong på 7m² i 2. etg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er kommet tegninger i forbindelse med innhenting av kommunale opplysninger. Disse stemmer med dagnes bruk med unntak av at badstue ikke er innredet.

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver. Ifølge matrikkelrapporten ble det imidlertid gitt midlertidig brukstillatelse den 27.08.2020. Det må foretas nærmere undersøkelser for å verifisere opplysningene i matrikkelrapporten, samt avklare hvorfor dokumentasjon ikke foreligger i kommunens arkiver.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Basert på påviste årstall, blant annet på vinduer og varmtvannsbereder (2020), tyder det på at det har blitt utført installasjoner, bygningsarbeider eller lignende tiltak i boligen i løpet av de siste fem årene. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon som bekrefter om arbeidene er utført av kvalifiserte fagfolk.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Et soverom i 2. etg mangler vindu.

I henhold til tekniske krav for rom for varig opphold skal dagslysflate (vindusareal) utgjøre minimum 10 % av rommets bruksareal (BRA). Uten vindu oppfyller rommet dermed ikke gjeldende krav til dagslysinnslipp og tilfredsstillende følger ikke kravene til varig oppholdsrom etter dagens forskrifter (TEK17).

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	128	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.6.2025	Pål Tuhus	Takstingeniør
	Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3414 NORD-ODAL	55	95		0	1254.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Karihagavika 15

Hjemmelshaver

Varme Og Ventilasjon Montering AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsboligen ligger i Odølingen Hyttegrennd på Austvatn i Nord Odal, på østsiden av Storsjøen. Området er vestvendt, solrikt og med utsikt utover Storsjøen og landskapet.

Til Mo er det ca 8 km, Skarnes er det ca. 21 km. .93km fra Oslo, 66 km fra Gardermoen og 61 km fra riksgrensen til Sverige.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat bommet veg.

Tilknytning vann

Privat og drives av Odølingen hyttegrennd

Tilknytning avløp

Privat og drives av Odølingen hyttegrennd

Om tomten

Eiendommen ligger på en relativt flat tomt, med en svak stigning opp til selve flaten.

Tomten fremstår i hovedsak som uopparbeidet, med unntak av innkjørsel og gårdsplass med grovt grusdekke. Øvrige uteområder, særlig på nord og vest, består hovedsakelig av ugress og fremstår som lite bearbeidet.

Begrensninger i informasjonsgrunnlag.

Eiendommen eies formelt av et aksjeselskap og det er registrert utleggsforretninger knyttet til selskapet. Bostyrer har ingen kjennskap til eiendommen.

Det har derfor vært begrenset tilgang til teknisk dokumentasjon og eierspesifikk informasjon. Det er kjent at selskapets tidligere eier og daglige leder er avdød. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av visuell befaring og øvrig tilgjengelig informasjon.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 750 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Kommunale opplysninger	16.06.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XX5730>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon