

# Tilstandsrapport



Fritidsbolig



Ottarveien 2 , 7125 VANVIKAN



INDRE FOSEN kommune



gnr. 327, bnr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 105 m<sup>2</sup> BRA-i: 45 m<sup>2</sup>



**TAKST** midt  
T a k s t o g E i e n d o m

Befaringsdato: 10.02.2026

Rapportdato: 17.02.2026

Oppdragsnr.: 22588-1085

Referansenummer: LP7961

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Tord Minsaas



**TAKST** midt  
T a k s t o g E i e n d o m

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

# Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 5 personer.

Enkelte av oss har drevet med taksering siden 2006 har derfor lang erfaring.

Vi dekker de fleste områder innenfor taksering av bygg- og eiendom.

Vi utfører oppdrag primært over hele Trøndelag, men kan bistå med skadesaker i resten av landet etter avtale.

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.

## Rapportansvarlig

Tord Minsaas

Uavhengig Takstingeniør

tord@takstmidt.no

970 12 847

# 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

Taksert objekt er en hytte med tilhørende anneks på en etasje. Hytten og annekset er bygd sammen og forbindes av en badstu. Hytten er ført opp på ringmur av plasstøpt betong og støpte pillarer. Overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med tømmermannskledning. Sperretek med saltakform, tekket med pappshingel.

Av oppgraderinger utført de senere årene, opplyses følgende av selger:

- Garasje etablert i 2022.
- El-bil lader etablert i 2022.
- Bad etablert i 2021.
- Nytt ildsted i 2022.
- Badstue etablert i 2022.
- Vinduer på stue er skiftet i nyere tid.
- Flere overflater er pusset opp i nyere tid.

Presiseres om at dette er gitte opplysninger av selger og er ikke nærmere undersøkt.

## HOVEDKONKLUSJON:

Normalt vedlikeholdt eiendom.

Imidlertid har fortsatt flere bygningsdeler og overflater preg av normal alder og bruksslitasje.

De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1978

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming med strøm og vedfyring.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger foreligger.

Undertegnede har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt boligen faktisk er oppført i samsvar med det som er byggeskjema.

Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Rommene er benevnt iht. bruken ved befaring.

### Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger foreligger.

Undertegnede har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt boligen faktisk er oppført i samsvar med det som er byggeskjema.

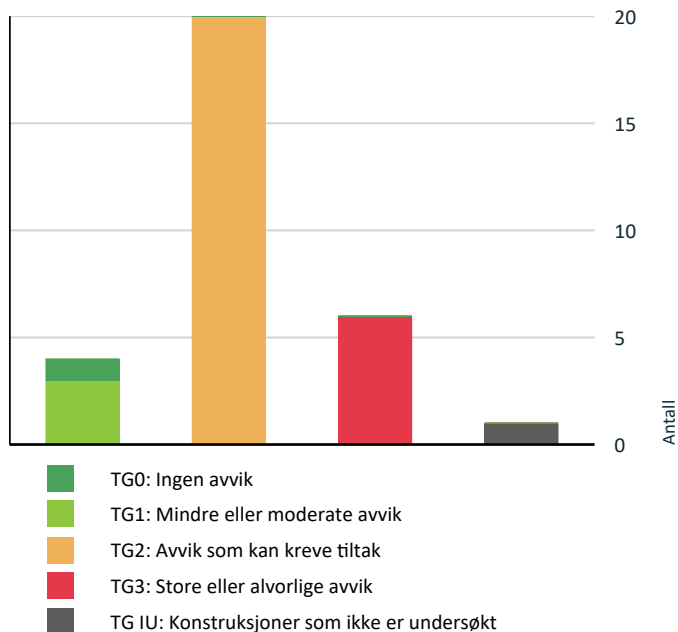
Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### Garasje

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

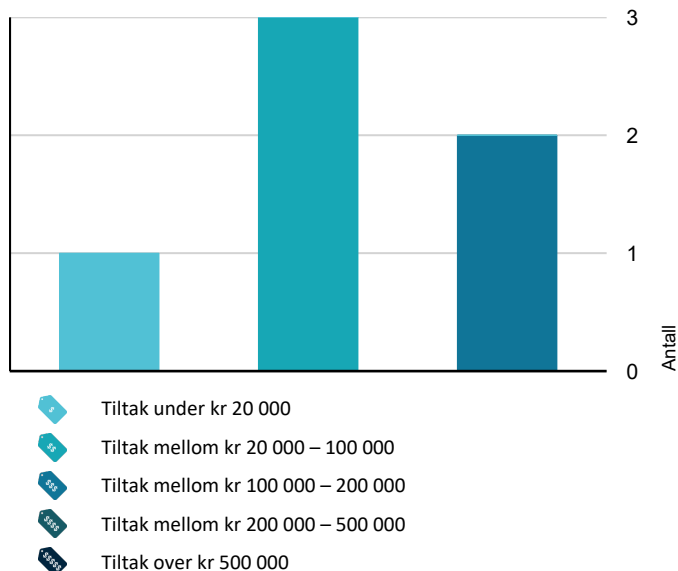
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres oppmerksom på at reguleringsbestemmelser/Kommunedelplan og grunnboksutskrift ikke er gjennomgått og at eventuelle forbehold som måtte følge ikke er tatt med i betraktningen. Opplysninger om årstidenes virkning på bygningen er ikke kjent.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Taktekking - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



### Byggeår

1978

### Kommentar

### Anvendelse

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Synlig del av taket er tekket med asfaltpapp.

Bemerkes om at tekking er snødekt og besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er snødekt og kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

### Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Nærmere undersøkelser når takflater er snøfrie anbefales.

### Taktekking - 2

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Vindskier og dekkbord i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader.

Registrert råte i vindskier. Avskallinger og oppsprekninger i vindskier og dekkbord.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning av fukt/råteskadet treverk.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## **TG 2** Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av plastbelagt metall samt plast.  
Tak, renner, nedløpsrør og takbeslag, er vurdert fra bakkenivå.  
Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

### **Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Registrert misfarginger og malingssøl på renner og nedløp. Sig i renne mot garasje.

### **Konsekvens/tiltak**

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.

## **TG 2** Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjoner, utvendig kledd med tømmermannskledning.

### **Vurdering av avvik:**

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Ikke krysslektet bak kledning, normal byggeskikk da denne boligen ble satt opp.

Det vil bli noe luftsirkulasjon inn mellom på og underbord.

Registrert stedvis påkjent bordkledning med oppsprekninger og avskallinger.

Utvendige omramningsbord er satt helt ned på beslag rundt vinduer, reduserer levetiden.

Tilstandsgrad for innebygde konstruksjoner er basert på alder og visuell besiktigelse av veggoverflater.

Alder på 48 år er oppnådd.

### **Konsekvens/tiltak**

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Kaldtakskonstruksjon i saltakform, oppført med plassbygde sperrer.  
Isolert i undergurter mot 1. etasje. Luftet med luftespalter langs raft.  
Undertak av bord.  
Adkomst til kaldloft via luke på soverom.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis lite lufting langs raft, øker faren for kondensering.

Registrert store mengder ekskrement etter mus. Ingen damsperre mot 1. etasje, kun bruk av papp.

Stedvise misfarginger i undertak. Piggmålinger viser verdier opp mot 18%, dette betraktes som fuktig trevirke.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og jevnlig kontroll.



## TG IU Takkonstruksjon/Loft - 2

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Deler av takkonstruksjonen over hytten samt annekset er en lukket konstruksjon, uten muligheter for nærmere kontroll. Bærende konstruksjoner, samt oppbygging av isolering og lufting er ikke kjent. Eventuell feil oppbygging av konstruksjonen kan medføre kondens og fuktproblemer.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

## TG 2 Vinduer

Vinduer av eldre koblaglass fra byggeperioden i boligen.  
Vinduer på stue er koblavinduer av nyere dato.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert påkjent trevirke med avskallinger og oppsprekninger i utvendig trevirke og kitt. Registrert sprekk i glass på stue.

Eldre vinduer og innsettsdetaljer øker faren for skjulte skader som følge vanninntrengning over tid i tilstøtende konstruksjoner. Dette lar seg som oftest ikke oppdage uten inngrep.

Kjøper gjøres oppmerksom på dette.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Dører

Utadslående ytterdør fra vindfang i hvitmalt utførelse. Døren er av nyere dato.  
Utadslående tredører av eldre dato til anneks og badstu.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert manglende beslag under ytterdør.

Dører til badstu og anneks; Stedvise avskallinger på dør og karm, stive og overmalte pakninger, løst håndtak, økende slitasje på terskler.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan ved hovedinngang fundamentert med støpte pilarer, oppbygd med et trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord.  
Rekkverk av trevirke.

Altan mellom hytte og garasje fundamentert med stolpesko og trestolper oppbygd med et trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord.

Trapp i tre med trinn av terrassebord etablert mellom altaner, samt ned fra altan ved hovedinngang.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert avskallinger på støpte pilarer, fritt eksponert armering med rustpåkjenninger. Ved fritt eksponert armering starter rustprosessen, noe som kan føre til ekspansjon og sprengtrykk som svekker betongen.

Registrert malingsavskallinger og noe oppsprekking i rekkverk.

Terrassebord er snødekte og er derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pilarer må utbedres.

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når de er snøfrie.

Tg3 pga pilarer.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv: Tregulv av eldre dato.

Vegger: Panel.

Himlinger: Panel.

Overflatene har normale bruksslitaser med hensyn til alder.

Registrert stedvis sprik mellom gulvbord. Merke i gulv på soverom i anneks etter tidligere vegg.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av trebjelkelag.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilfeldig kontroll av horisontalplanet på gulv i 1.etasje viser et avvik på 23mm.

Lokale skjevheter og ujevnheter er registrert. Bemerktes om at det er utført tilfeldige målinger i ulike rom, dette medfører at avvik utover målinger kan forekomme.

Stedvis knirk i gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn i anneks

Etasjeskiller av trebjelkelag.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilfeldig kontroll av horisontalplanet på gulv i 1.etasje viser et avvik på 33mm.

Lokale skjevheter og ujevnheter er registrert. Bemerktes om at det er utført tilfeldige målinger i ulike rom, dette medfører at avvik utover målinger kan forekomme.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kan med fordel ses i sammenheng med "Grunnmur/fundamenter".

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

### TG 2 Pipe og ildsted

Hytten har en elementpipe.

# Tilstandsrapport

Tilkomst til sotluke er via kjøkkenskap.  
Vedovn installert på stue, opplyst fra 2022.  
Siste tilsyn utført av brannvesenet i 2019.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Registrert oppsprekninger i pipe over tak.

Pipa har oppnådd en alder på 48 år.

Over halvparten av forventet levetid på pipa er nådd, levetid på en elementpipe er fra 25–50 år.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pipa har oppnådd en høy alder og en må påregne renovering av pipa i nær fremtid.

Sotlukestein er opplyst montert i etterkant av befaringen, da dette ble påpekt som et avvik under befaringen.



## Krypjkjeller

Krypjkjeller under hytten med tilkomst via luke i mur under altan.

Krypjkjelleren har ett kammer.

Stubbloft av trebord.

Luftet med ventiler i grunnmur.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Ved tilfeldig kontroll, er vektprosent fukt i stubbloft målt til 18%.  
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.  
0-17% betegnes som tørt trevirke.  
17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.  
21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

Trevirke er registrert liggende på terreng i krypkjelleren.  
Det anbefales og fjerne all organisk materiale og rydde opp i rommet.

Ingen utlagt plast på grunnen, økt risiko for jordfukt/kondensering.

Registrert råte i treverk rundt pipen.

Åpent hull i hønsenetting på luke til krypkjeller, utsatt for inntregning av dyr.

Krypkjeller under vindfang har en uavklart situasjon. Registrert ringmur under denne delen, men ingen tilkomst ved innvendig inspeksjon i krypkjelleren under hytten.

Krypkjellere er generelt å betrakte som en risikokonstruksjon. Ofte beheftet med fukt, sopp og råteproblemer. Dette skyldes i hovedsak for dårlig ventilering og jordfukt transport fra grunnen.

Krypkjellere har behov for jevnlig inspeksjon for å kunne stoppe skadeutvikling på et tidlig tidspunkt.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales, samt lokale utbedringer.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TE1 Innvendige dører

Innvendige dører er i all hovedsak profilerte tredører. Dør til bad er av nyere profilert lettdør.  
Registrert heng i dør til vindfang, døren står ikke i ro i halvåpen stilling.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.  
Badet er opplyst fra 2021. Badet er opplyst utført av ufaglært.  
Rommet har gulv uten gulvvarme.  
Oppvarming via panelovn på vegg.  
Gulv er belagt med vinylbelegg, vegger og himling har panel.  
Innredet med servantinnredning, gulvmontert bio WC og dusjkabinett.  
Naturlig avtrekk, ingen tilluft.  
Plastsluk i gulv.

# Tilstandsrapport

## 1.ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel. Taket har panel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

#### Konsekvens/tiltak

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

Forsiktighet ved bruk av vann og fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales.

## 1.ETASJE > BAD

### TG 3 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

#### Vurdering av avvik:

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

Deler av gulvet er tilnærmet flatt, deler av gulvet har motfall fra sluk. Registrert kant mellom belegg og sluk.

Registrert skruerull i vinylbelegg under vask. Rørgjennomføring fra vask går rett gjennom gulv med silikonerings rundt, utsatt løsning mtp fuktinntregning i tilstøtende konstruksjoner. Vinylbelegg er ikke skråskjært og sveiset i hjørner, silikon er benyttet istedet. Registrert ett hjørne uten silikonerings. Ufagmessig utførelse på vinylbelegg/tettesjikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Bemerkede forhold medfører høy risiko for vann i tilstøtende konstruksjoner ved en evt. vannutsrømming på gulvet. Det må foretas utbedring av tettesjikt og fallforhold for å oppnå en fuktsikker løsning iht dagens krav.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## 1.ETASJE > BAD

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vinylbelegg og sluk er opplyst utført av ufaglært, ingen garantier kan stilles med de begrensninger dette medfører.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ettersom det er vinylbelegg som membran sammenfaller punktet med registrerte avvik under punkt "overflater gulv".

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak og kostnadsestimat for vinylbelegg sammenfaller med punkt "overflater gulv".

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport

## 1.ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skuffer på servantinnredning tar i hverandre og har behov for justering.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.

## 1.ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## 1.ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra vindfang.



## KJØKKEN

## 1.ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet i hytten er av ukjent dato, selger mener kjøkkenet var nytt kort tid før de kjøpte hytten i 2021.

Kjøkkeninnredning med heltre skrog og profilerte fronter.

Benkeplater med heldekkende oppvaskbeslag i stål.

Avsatt plass for en liten komfyr og et kjøleskap.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av tilstandsvurdering.

Kjøkkenet fremstår som pent brukt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Registrert noe løst røropplegg under vask.  
Avløp er forblendet med treplugg, usikker løsning.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.



## 1.ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet. Ingen ventilering utover åpning av vindu.  
Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i hytten, noe som blant annet forringer innneklimaet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilkobling av mekanisk avtrekk anbefales.  
Utlufting og god luftgjennomstrømning under matlaging bør tilstrebes.

## SPESIALROM

## 1.ETASJE > BADSTUE

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Plassbygd badstue med tregulv, panel på vegger og himling.  
Innredet med benker.  
Badstuovn av typen harvia.  
Ventileringen av rommet er ikke funksjonstestet.  
Badstuen er opplyst etablert i 2022.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilluft tas fra friluft, og avtrekk føres til friluft. Dette kan medføre at ventileringen stopper, eller går feil vei som følge av vind mot avtrekksventilen. Anbefalt ventilering av badstuer er via naturlig ventilasjon med tilluft og avtrekk fra/til samme rom. Dette for å oppnå god funksjon på ventileringen.

Slike rom betraktes generelt som en risikokonstruksjon. Rommets oppbygging er helt vesentlig for funksjon.  
Ved plassbygde badstuer anbefales det å bygge rommet som en rom i rommet konstruksjon, med en luftespalte mot eksisterende konstruksjon/yttervegger. Ventileringen av rommet er ikke funksjonstestet.  
Eventuell feil oppbygging kan føre til kondensering, med påfølgende skadeutvikling i form av sopp- og råtevekst på synlige og skjulte konstruksjoner.  
Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt og eventuelt med bruk av enklere former for fuktsøkerinstrumenter / fuktindikasjonsinstrumenter ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader.  
Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.

Nærmere undersøkelser anbefales.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast og rør i rørsystem. Fordelerstokk er plassert på bad.

Synlig del av hovedinntak på bad. Hovedstoppekrane plassert på inntaket.

Bemerkes om at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

## Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.



### TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert på bad, denne rommer 50 liter og er fra 2020.

Avløp fra sikkerhetsventil er ført i rør gjennom gulv.

# Tilstandsrapport

**Årstall:** 2020

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert på soverom  
Skapet inneholder sikringer og måler.

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

### Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Ligger i skapet.**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Nei**
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Kurs 4 er ikke merket i kursoversikten. Registrert noe løse ledninger i krypkjeller og ved stubbloft i området avfallsbeholder til WC.**

### Generell kommentar

Alder på anlegget tilsier at en utvidet El- kontroll anbefales. dette for og kartlegge anleggets fullstendige tilstand.

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Hytten er ført opp på ringmur av plasstøpt betong og støpte pillarer.  
Stubbloft av trebord.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert skjevhet i pilar under anneks, ingen fuktsikring rundt pillarer, pillarer i krypkjeller står i kontakt med fuktig byggegrunn og har synlig kapillærsug. Grunnmur og pillarer har oppnådd en alder på 48 år. Normal tid for utbedring og vedlikehold av betongkonstruksjoner er 20-60 år.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fortløpende observasjoner og løpende vedlikehold.  
Nærmere undersøkelser anbefales.



## TG 2 Terrengforhold

Terrengforholdene rundt boligen er skrånende.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det anbefales å sikre fall på utvendig terreng ut i fra grunnmur med et fallforhold på min. 1:50 i 3 meters bredde, dette for å unngå unødvendig fuktbelastning på grunnmuren.

Dette er ikke opprettholdt alle steder.

Terreng heller inn mot grunnmur, utsatt for fuktinnsig i krypkjeller.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og tiltak ved evt. oppsamling av overvann inn mot grunnmur.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er privat grunnboret brønn, opplyst eid sammen med 2 naboeiendommer.

Opplyst lagt varmekabel i vannledning bort til brønn.

Hard-avfall fra WC på bad går til komposteringstank under hytten, væske skilles ut og går til sandfiltergrøft.

Ukjent løsning på avløp fra vask på kjøkken og bad, om disse også er tilknyttet avløp til sandfiltergrøft vites ikke.

Det er ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger (ledningsanlegg under bolig), eller utvendig ledningsanlegg, og tilstand er derfor ikke kjent.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert uisolerte avløpsrør i krypkjeller, fare for frost.

Ingen utslippstillatelse for avløp foreligger.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.

Nærmere undersøkelser anbefales.

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

### Helse, miljø og sikkerhet

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet.*

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Manglende rekkverk på trapp ned fra altan ved hovedinngang.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

# 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

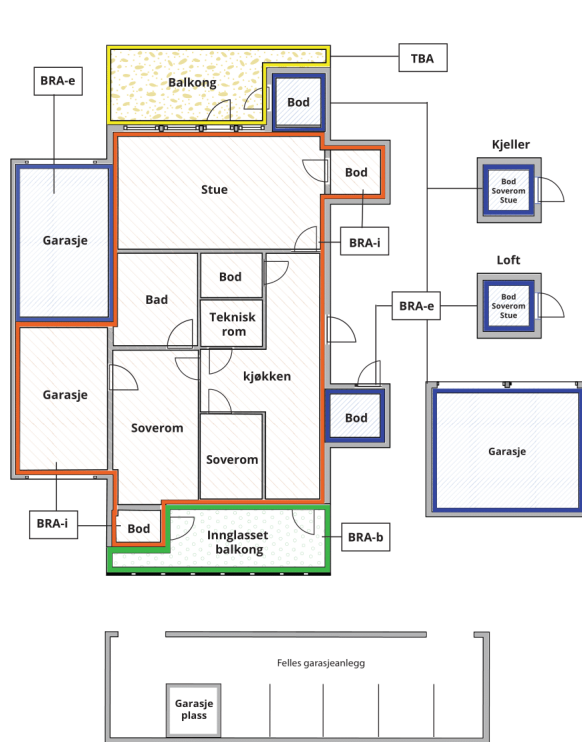
## Hva er måleverdig areal?

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 <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1.Etasje       | 45                            | 23                          |                            | 68  | 51                              |
| <b>SUM</b>     | <b>45</b>                     | <b>23</b>                   |                            |     | <b>51</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>68</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                       | Eksternt bruksareal (BRA-e)              | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|--------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------|
| 1.Etasje | Bad, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, vindfang | Soverom i anneks, stue i anneks, badstue |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Ingen tegninger foreligger.

Undertegnede har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt boligen faktisk er oppført i samsvar med det som er byggegodkjent. Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Rommene er benevnt iht. bruken ved befaring.

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Se egeneklæring for videre info.

## Uthus

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1.Etasje       |                               | 9                           |                            | 9   |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>9</b>                    |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>9</b>                      |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1.Etasje |                            | Uthus, tidligere utedo      |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Ingen tegninger foreligger.

Undertegnede har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt boligen faktisk er oppført i samsvar med det som er byggegodkjent. Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1.Etasje       |                               | 28                          |                            | 28  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>28</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>28</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1.Etasje |                            | Garasje                     |                            |

## 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

*Kommentar:* Nybygg i 2022. Etablert el-bil lader.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede    | Rolle         |
|-----------|--------------|---------------|
| 10.2.2026 | Tord Minsaas | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune          | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde                     | Eieforhold |
|------------------|------|------|------|------|---------------------|---------------------------|------------|
| 5054 INDRE FOSEN | 327  | 18   |      | 0    | 1300 m <sup>2</sup> | ANNEN AREALKILDE (Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Ottarveien 2

### Hjemmelshaver

Kornbakk Arvid, Lockert May Oddrun

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Fritidsbolig beliggende på Kråkmo i Indre Fosen kommune med flere fritidseiendommer i området.  
Ca. 22km til Rørvik ferjekai og 16km til Vanvikan med butikk og bensinstasjon.

# Bygninger på eiendommen

## Uthus



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

### Standard

Uthuset er ikke tilstandsvurdert eller nærmere kontrollert for feil eller mangler.

### Vedlikehold

En må påregne kostnader ved vedlikehold og utbedringer.

### Beskrivelse

Uthuset er ført opp på støpte pilarer og har tregulv.

Veggkonstruksjon av trekonstruksjon, utvendig kledd med tømmermannskledning.

Taket er et saltak teknet med pappshingel, taktro av bord.

Tilkomst via en plassbygd tredør.

Vinduer med uisolert glass.

Uthuset er delt inn i to rom, hvor det minste rommet er tidligere utedo.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

## Garasje



### Anvendelse

#### Byggeår

2022

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

#### Standard

Garasjen er ikke tilstandsvurdert eller nærmere kontrollert for feil eller mangler.

#### Vedlikehold

En må påregne kostnader ved vedlikehold og utbedringer.

### Beskrivelse

Garasjen har støpte gulv.

Veggkonstruksjon av trekonstruksjon og er utvendig kledd med liggende kledning.

Taket er et saltak teknet med profilerte plater av metall.

Tilkomst via en leddport av metall og en tredør.

Vindu med isolerglass.

Renner, nedløp og beslag av plastbelagt metall.

Innlagt strøm.

Registrert stor avstand mellom takstoler, ca.1,2m.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse             | Dato       | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------------|-----------|------------------|-------|---------|
| Energirapport           | 17.02.2026 |           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Kommunalinformasjon     | 08.02.2026 |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema    | 04.02.2026 |           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Brukstillat./ferdigatt. | 17.02.2026 |           | Finnes ikke      |       | Nei     |
| Tegninger               | 17.02.2026 |           | Finnes ikke      |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 17.02.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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