

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Lensvikveien 137 , 7316 LENSVIK

 ORKLAND kommune

 gnr. 787, bnr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 30.04.2026

Rapportdato: 10.05.2026

Oppdragsnr.: 22439-1040

Referansenummer: VV2752

Autorisert foretak: GJØNNES BYGG AS

Sertifisert Takstingeniør: Sveinung Gjønnnes



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.

Gjøannes Bygg AS

Byggmester Sveinung Gjøannes har drevet i bransjen i over 40 år. Godkjent takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund i 2015



Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink that reads 'Sveinung Gjøannes'.

Sveinung Gjøannes

sveinung@gjonnes-bygg.no

920 94 300



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

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.

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre fritidsbolig fra ca. 1950 med normal slitasje ut fra alder. Det er registrert flere avvik og behov for vedlikehold, særlig utvendig (tak, renner og kledning).

Tekniske installasjoner har avvik, herunder vannrør uten lekkasjesikring og ikke godkjent avløpsløsning.

Samlet sett må det påregnes oppgraderinger og vedlikehold.

Fritidsbolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er utført med steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var sikkerhetsforsvarlig å foreta inspeksjon på takflaten. Det er registrert noe mose på takplatene. Takrenner og nedløp er utført i metall. Det er registrert nedbøyning og skader etter snøras. Det mangler takstige/stigetrinn for sikker adkomst til pipe for feiing, noe som ikke er forskriftsmessig og medfører fallfare.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning. Konstruksjonen er lukket og ikke inspisert innvendig. Tilstrekkelig lufting bak kledning kan ikke fastslås uten inngrep.

Ytterpanel er malt i 2022. Det er ikke mulig å kontrollere musetting uten destruktive inngrep. På bakside er det begrenset avstand mellom kledning og bratt terreng, noe som kan gi snøopphopning og belastning på kledningen.

Takkonstruksjonen er utført som plassbygget sperrekonstruksjon. Det er inspeksjonsluke i gavlvegg, men denne var ikke mulig å åpne på befaringdagen.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. De fleste vinduer er skiftet i 2007, og stort vindu i stue er skiftet i 2023. Enkelte vinduer er fra byggeår.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Veranda med utgang fra stue er oppført med tilsynelatende solide materialer. Det er ikke registrert unormale retningsavvik. Gulv og trappetrinn er belagt med plastgulvplater, og underliggende konstruksjon er ikke synlig.

Trapp ned til terrasse er bratt

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc. og noe misfarge/skjolder av bilder,hyller/møbelement etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slittasje, og noe misfarge/riper og lignende hvor møbelement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. Etasjeskiller er av trebjelkelag med stubbloft. Etasjeskillet er en lukket konstruksjon, og det er ikke foretatt destruktive inngrep. Vurderingen er derfor basert på synlige flater og tilgjengelig informasjon.

(Ikke påvist avvik ved befaring, men med forbehold).

Da konstruksjonen ikke er åpnet, kan skjulte forhold ikke utelukkes. Eventuelle mangler eller skader som ikke var synlige ved befaring, faller utenfor det som kan forventes avdekket ved en slik ikke-destruktiv undersøkelse. Videre undersøkelser anbefales dersom det foreligger symptomer eller ved planlagt ombygging. Det er registrert høydeavvik på 2 cm i gang

Boligen har isolert stålpipe og vedovn. Lovpålagt feiing og tilsyn av skorstein utføres av kommunalt feiervesen. Denne tilstandsrapporten er basert på synlige forhold uten destruktive

inngrep, og er ikke en feierfaglig kontroll. Skjulte forhold i røykløpet kan derfor ikke utelukkes.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag med stubbegulv. Det er begrenset tilgang til krypkjelleren, og deler av konstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. En dør til et soverom er av eldre dato

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er utført som en todelt løsning. Én del fremstår uten dokumentert våtromsoppbygging og er ikke tilrettelagt som fullverdig våtsone. Den andre delen er etablert med våtromsoppbygging. Deler av rommet mangler dokumentert våtromsoppbygging, og det foreligger ikke grunnlag for å tilstandsvurdere denne delen som våtrom. Overgang mellom områder med og uten våtromsløsning representerer et erfaringsmessig svakt punkt med hensyn til fuktsikring.

Badet har vegger og himling utført med panel. Boligeier opplyser at veggene er behandlet med våtromsmaling. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtromsoppbygging eller tettesjikt. Det er videre registrert vindu plassert i våtsone, med tilhørende foringer og lister i trebaserte materialer.

Badet har gulv med vinylbelegg og oppvarming via panelovn. Det er målt fall mot sluk på ca. 1 cm. Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved sperrelist er målt til ca. 2,5 cm. Det er etablert dusjkabinett, og sperrelist på gulv skiller soner. Det er registrert vanninstallasjoner (inntaksrør med fordeling) hvor eventuell lekkasje ikke nødvendigvis ledes til sluk.

Sluk er av plasttype med vinylbelegg som synlig tettesjikt. Sluket har kun begrensede muligheter for besiktigelse og renhold.

Rommet har dusjkabinett og varmtvannsbereider

Badet har ingen mekanisk eller naturlig ventilasjon utover mulighet for lufting via vindu.

Det er ikke foretatt hull taking da det er åpent røropplegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Det er avtrekk via balansert anlegg. Alle ventilasjonsrør til avkast er innebygget og ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har en ventil bak toalett til tiluft / avtrekk. Boligeier opplyser om at Sinderella toalett og det er montert som beskrevet ang inn og utluft

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er utført i plastrør (ikke rør-i-rør). Store deler av rørføringen er lagt med åpen utførelse uten beskyttelse. Det er ikke etablert løsning som sikrer at eventuelt lekkasjevann ledes til egnet sted (sluk).

Beskrivelse av eiendommen

Avløpsrør er utført i plast. Det er ikke etablert eget avløpssystem, og gråvann føres direkte ut i terreng. Boligen har naturlig ventilasjon. Ventilasjonsløsningen fungerer på befaringsstidspunktet. Løsningen er imidlertid enklere enn det som anbefales etter dagens standard, og gir mer begrensede muligheter for kontrollert luftutskifting og luftkvalitet. Fungerer som tiltenkt på befaringsdagen. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Åpent el-anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Bygningen har grunnmur i betongstein og søyler av betong. Hytte er påbygget flere ganger og det er en blanding mur og søyler. Fritidsbolig er etablert i skrånet fjell.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Ikke fremlagt tegninger på befaringsdagen

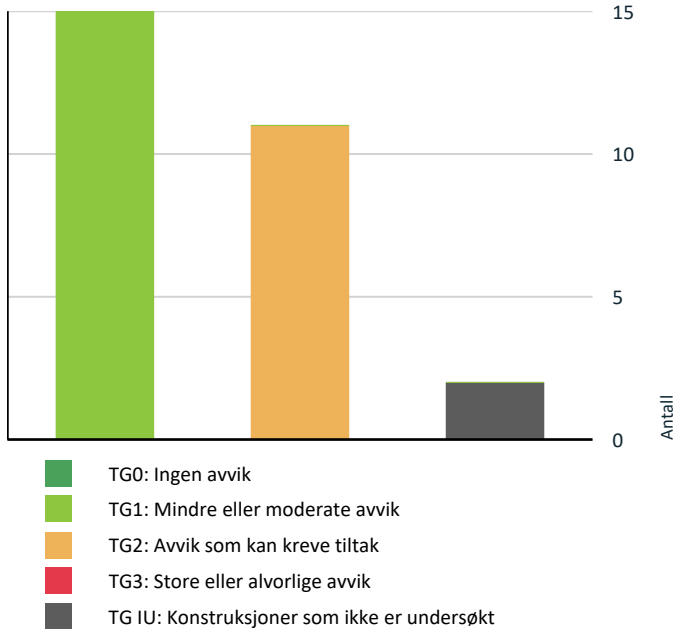
Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

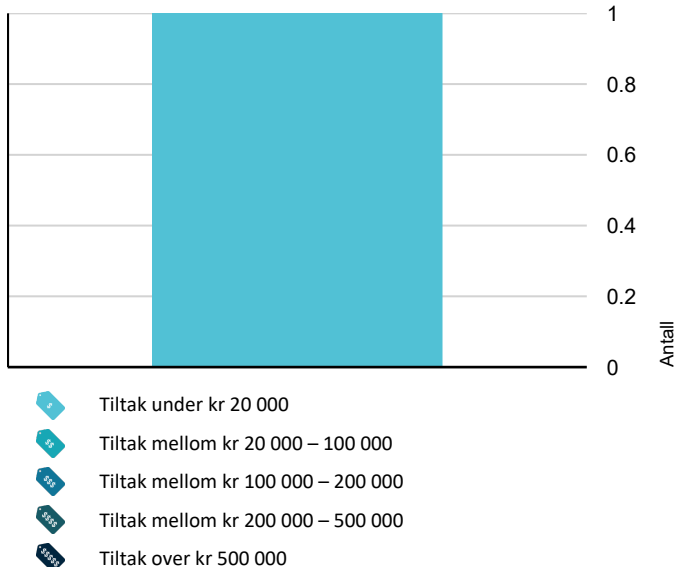
Ikke fremlagt tegninger på befaringsdagen

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Forutsetning – pipe/ildsted:

Skorstein/ildsted er vurdert ut fra synlige forhold og tilgjengelig dokumentasjon. Innvendige røykløp og funksjon er ikke kontrollert med destruktive inngrep eller feierfaglige målinger. Lovpålagt feiing og tilsyn utføres av kommunalt feiervesen, og denne tilstandsrapporten kan derfor ikke avdekke eventuelle skjulte avvik i røykløpet.

Forutsetning – etasjeskille:

Etasjeskillene er vurdert som lukkede konstruksjoner uten destruktive inngrep. Vurderingen bygger på synlige flater, tilgjengelige målinger og opplysninger. Skjulte forhold i bjelkelag/konstruksjonsoppbygging kan derfor ikke utelukkes, og videre undersøkelser anbefales ved symptomer eller ved planlagt ombygging.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1950

Kommentar
Byggeår hentet fra tidligere
salgsoppgave

Anvendelse
Benyttes som hytte/fritidsbolig

Standard
.

Vedlikehold
.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er utført med steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var sikkerhetsforsvarlig å foreta inspeksjon på takflaten. Det er registrert noe mose på takplatene.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Begrenset inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet knyttet til tekkingen sin tilstand. Registrert mose indikerer fukt påvirkning og begynnende begroing på overflaten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko:

Mose og begroing kan holde på fukt, noe som over tid kan bidra til nedbrytning av overflatebelegg og redusert levetid. Skjulte skader kan ikke utelukkes som følge av manglende nærmere inspeksjon.

Konsekvens:

Økt risiko for svekket tekking, lekkasjer og behov for tidligere vedlikehold eller utskifting.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av taktekingen når sikker adkomst er etablert. Mose bør fjernes og overflaten rengjøres for å redusere fuktbelastning. Videre bør jevnlig vedlikehold og ettersyn påregnes.



Det er noe mose på takplatene

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i metall. Det er registrert nedbøyning og skader etter snøras. Det mangler takstige/stigetrinn for sikker adkomst til pipe for feiing, noe som ikke er forskriftsmessig og medfører fallfare.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er avvik:

Nedbøyning og skader på takrenner og nedløp skyldes belastning fra snøras og indikerer redusert funksjon og kapasitet for bortledning av takvann. Manglende takstige/stigetrinn innebærer at krav til sikker adkomst for feiing og tilsyn ikke er oppfylt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko:

Redusert vannavledning kan føre til overløp og økt fuktbelastning på takkonstruksjon, fasade og grunnmur. Manglende adkomst kan medføre at feiing og kontroll uteblir, med økt risiko for pipebrann samt mulig pålegg fra myndigheter.

Konsekvens:

Fare for fuktskader og nedbrytning av bygningsdeler, samt økt brannfare og økonomiske konsekvenser knyttet til utbedring og eventuelle pålegg.

Anbefalt tiltak:

Skadde og nedbøyde takrenner og nedløp bør rettes, repareres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende vannavledning. Det anbefales å etablere snøfangere for å redusere belastning fra snøras. Videre bør det monteres godkjent takstige eller taktrinn frem til pipe, eventuelt med pipeplattform der dette er nødvendig, for å sikre forskriftsmessig og trygg adkomst.

Tilstandsrapport



Nedbøy av takrenner etter snøras



Liten avstand mellom hytte og terreng

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning. Konstruksjonen er lukket og ikke innsipert innvendig. Tilstrekkelig lufting bak kledning kan ikke fastslås uten inngrep. Ytterpanel er malt i 2022. Det er ikke mulig å kontrollere musetetting uten destruktive inngrep. På bakside er det begrenset avstand mellom kledning og bratt terreng, noe som kan gi snøoppbygning og belastning på kledningen.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konstruksjonen er fra byggeår og utført etter datidens byggemåte. Manglende verifisering av lufting bak kledning og musetetting gir usikkerhet knyttet til funksjon. Begrenset inspeksjonsmulighet som følge av lukket konstruksjon. Terrengforhold på bakside gir økt belastning fra snø mot kledning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko:

Mangelfull lufting kan føre til oppfukning og redusert uttørking i veggkonstruksjonen, med risiko for fuktskader og biologisk vekst. Ukjent musetetting gir risiko for skadedyr i konstruksjonen. Snøoppbygning mot kledning kan medføre økt fuktbelastning og mekanisk påvirkning.

Konsekvens:

Skjulte skader kan utvikles over tid, med fare for nedbrytning av materialer, redusert levetid og økte utbedringskostnader. Skadedyr kan gi ytterligere skade på konstruksjonen. Belastning fra snø kan bidra til deformasjoner og svekkelser i kledning.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av kledning og overflater. Ved fremtidige arbeider bør lufting bak kledning og musetetting kontrolleres og eventuelt utbedres. Destruktive undersøkelser kan vurderes ved mistanke om avvik eller skade.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som plassbygget sperrekonstruksjon. Det er inspeksjonsluke i gavlvegg, men denne var ikke mulig å åpne på befaringdagen.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. De fleste vinduer er skiftet i 2007, og stort vindu i stue er skiftet i 2023. Enkelte vinduer er fra byggeår.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Vinduer fra byggeår har høy alder og forventet redusert teknisk tilstand. Eldre vinduer har økt sannsynlighet for slitasje, svekket tetthet og redusert isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko:

Eldre vinduer kan medføre luftlekkasjer, kondensproblematikk og økt varmetap. Det er også risiko for råteskader i karmen og rammer.

Konsekvens:

Redusert inneklima, økte energikostnader og behov for utskifting av eldre vinduer. Eventuelle skader kan utvikle seg og medføre ytterligere vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av vinduer. Vinduer fra byggeår bør påregnes utskiftet på sikt.

Tilstandsrapport



! TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

! TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda med utgang fra stue er oppført med tilsynelatende solide materialer. Det er ikke registrert unormale retningsavvik. Gulv og trappetrinn er belagt med plastgulvplater, og underliggende konstruksjon er ikke synlig.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

! TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp ned til terrasse er bratt

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc. og noe misfarge/skjolder av bilder,hyller/møbelement etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slittasje, og noe misfarge/riper og lignende hvor møbelement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag med stubbloft. Etasjeskillet er en lukket konstruksjon, og det er ikke foretatt destruktive inngrep. Vurderingen er derfor basert på synlige flater og tilgjengelig informasjon. (Ikke påvist avvik ved befaring, men med forbehold).

Da konstruksjonen ikke er åpnet, kan skjulte forhold ikke utelukkes. Eventuelle mangler eller skader som ikke var synlige ved befaring, faller utenfor det som kan forventes avdekket ved en slik ikke-destruktiv undersøkelse. Videre undersøkelser anbefales dersom det foreligger symptomer eller ved planlagt ombygging. Det er registrert høydeavvik på 2 cm i gang

! TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipes og vedovn. Lovpålagt feiing og tilsyn av skorstein utføres av kommunalt feiervesen. Denne tilstandsrapporten er basert på synlige forhold uten destruktive inngrep, og er ikke en feierfaglig kontroll. Skjulte forhold i røykløpet kan derfor ikke utelukkes.

Årstall: 2024 Kilde: Egenerklæring

! TG IU Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag med stubbegulv. Det er begrenset tilgang til krypkjelleren, og deler av konstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Manglende tilkomst medfører at hele krypkjelleren ikke lar seg inspisere. Krypkjellere er erfaringsmessig utsatt konstruksjoner med hensyn til fukt og ventilasjonsforhold, og skjulte avvik kan forekomme uten at dette avdekkes ved visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

Risiko:

Det er risiko for uoppdagede fuktskader, råte eller soppvekst i utilgjengelige deler av krypkjelleren. Begrenset ventilasjon og fuktbelastning kan over tid påvirke bjelkelag og øvrige konstruksjoner negativt.

Konsekvens:

Eventuelle skjulte skader kan utvikle seg over tid og føre til redusert bæreevne, dårlig inn klima og behov for omfattende utbedringer.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere bedre tilkomst til krypkjelleren for fullstendig inspeksjon. Videre bør fuktforhold og ventilasjon vurderes nærmere, og eventuelle tiltak gjennomføres ved avdekkede avvik.

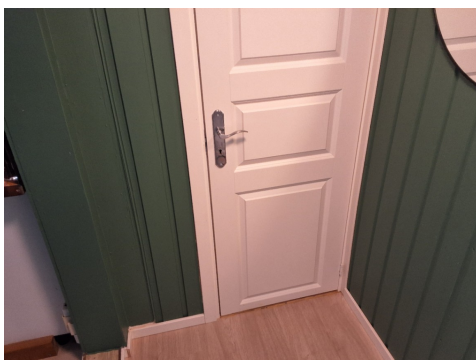
! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. En dør til et soverom er av eldre dato

Årstall: 2024 Kilde: Eier



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er utført som en todelt løsning. Én del fremstår uten dokumentert våtromsoppbygging og er ikke tilrettelagt som fullverdig våtsone. Den andre delen er etablert med våtromsoppbygging. Deler av rommet mangler dokumentert våtromsoppbygging, og det foreligger ikke grunnlag for å tilstandsvurdere denne delen som våtrom. Overgang mellom områder med og uten våtromsløsning representerer et erfaringsmessig svakt punkt med hensyn til fuktsikring.



1. ETASJE > BAD

TC 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har vegger og himling utført med panel. Boligeier opplyser at veggene er behandlet med våtromsmaling. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtromsoppbygging eller tettesjikt. Det er videre registrert vindu plassert i våtsone, med tilhørende foringer og lister i trebaserte materialer.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Panel og våtromsmaling utgjør ikke en dokumentert fuktsikker løsning i våtrom. Manglende tettesjikt gir økt usikkerhet knyttet til fuktsikring. Vindu i våtsone med trebaserte materialer i foringer og lister anses som en uegnet løsning med hensyn til fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Risiko:

Det er risiko for fuktinntrenging i vegg- og vinduskonstruksjoner ved normal bruk, spesielt i områder utsatt for direkte vannpåvirkning. Trebaserte materialer i våtsone kan ta opp fukt og bidra til oppfukning og nedbrytning over tid.

Konsekvens:

Fuktskader kan føre til råte, soppvekst og redusert levetid på konstruksjoner og overflater. Skader kan utvikle seg skjult og medføre behov for omfattende rehabilitering av våtrommet.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales etablering av dokumentert våtromsløsning med egnet tettesjikt. Vindu og tilhørende detaljer i våtsone bør tilpasses med fuktbestandige materialer eller ombygges for å redusere fuktbelastning.

1. ETASJE > BAD

TC 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har gulv med vinylbelegg og oppvarming via panelovn. Det er målt fall mot sluk på ca. 1 cm. Høydeforskjell fra topp sluk til topp membran ved sperrelist er målt til ca. 2,5 cm. Det er etablert dusjkabinett, og sperrelist på gulv skiller soner. Det er registrert vanninstallasjoner (inntaksrør med fordeling) hvor eventuell lekkasje ikke nødvendigvis ledes til sluk.

Vurdering av avvik:

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

Målt fallforhold vurderes som begrenset, og gir ikke full sikker avrenning til sluk ved vannpåvirkning utenfor dusjkabinett. Selv om høydeforskjell ved sperrelist er målt til 2,5 cm, er det forhold ved planløsning og plassering av tekniske installasjoner som medfører at vann ikke nødvendigvis ledes til sluk. Dette representerer en funksjonssvikt i våtrommets avrenningsløsning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko:

Ved lekkasje fra vanninstallasjoner eller søl utenfor dusjsone er det risiko for at vann blir stående eller ledes til tilstøtende konstruksjoner i stedet for til sluk. Dette kan gi oppfukning av gulv og vegger, med økt fare for skjulte fuktskader.

Konsekvens:

Manglende avrenning til sluk kan føre til fuktskader i konstruksjoner, med risiko for råte, soppvekst og redusert levetid. Skader kan oppstå raskt ved lekkasjehendelser og medføre behov for kostbare utbedringer.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å utbedre fallforhold og sikre at alt vann fra potensielle lekkasjepunkter ledes til sluk. Vanninstallasjoner bør sikres eller omlegges slik at lekkasjevann får avrenning til sluk. Videre bør helhetlig vurdering av våtrommets funksjon gjennomføres.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

🔧 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er av plasttype med vinylbelegg som synlig tettesjikt. Sluket har kun begrensede muligheter for besiktigelse og renhold.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Begrenset tilgjengelighet til sluk medfører redusert mulighet for kontroll av tilstand og tilslutning mellom sluk og tettesjikt. Dette gir usikkerhet knyttet til funksjon og tetthet over tid.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Risiko:

Manglende mulighet for tilstrekkelig renhold kan føre til oppsamling av smuss og redusert avrenning. Videre er det risiko for svikt i tilkoblingen mellom vinylbelegg og sluk, noe som kan medføre fuktinntrenging i konstruksjonen.

Konsekvens:

Redusert funksjon i sluk kan gi vannoppbygning og økt fuktbelastning på gulvkonstruksjonen. Eventuelle lekkasjer kan føre til skjulte fuktskader, med risiko for råte og soppvekst.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere bedre tilgang for inspeksjon og renhold av sluk. Tilstanden på sluk og tilkobling til tettesjikt bør kontrolleres nærmere, og oppgradering bør påregnes ved avvik.



Sluk er under dusjkabinett

1. ETASJE > BAD

🔧 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har dusjkabinett og varmtvannsbereder

1. ETASJE > BAD

🔧 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har ingen mekanisk eller naturlig ventilasjon utover mulighet for lufting via vindu.

Vurdering av avvik:

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

Manglende ventilasjonsløsning medfører utilstrekkelig luftutskifting i våtrommet. Lufting via vindu gir ikke stabil eller tilstrekkelig ventilasjon, særlig i perioder med høy fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

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

Risiko:

Utilstrekkelig ventilasjon gir økt fuktbelastning i rommet, med risiko for kondens på overflater og oppfukning av konstruksjoner. Dette kan over tid bidra til utvikling av mugg- og soppvekst.

Konsekvens:

Fuktproblemer kan føre til redusert inneklimate, skader på overflater og materialer, samt forkortet levetid på bygningsdeler. Det kan også oppstå luktproblemer og behov for utbedring.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilasjon, eksempelvis mekanisk avtrekk eller annen varig løsning som sikrer tilstrekkelig luftutskifting i henhold til dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Mandler tilluft og avtrekk

1. ETASJE > BAD

🔧 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hull taking da det er åpent røropplegg.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

🔧 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg. Alle ventilasjonsrør til avkast er innebygget og ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har en ventil bak toalett til tilluft / avtrekk. Boligeier opplyser om at Sinderella toalett og det er montert som beskrevet ang inn og utluft

Årstall: 2022 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført i plastrør (ikke rør-i-rør). Store deler av rørføringen er lagt med åpen utførelse uten beskyttelse. Det er ikke etablert løsning som sikrer at eventuelt lekkasjevann ledes til egnet sted (sluk).

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Plastrør uten varerør (rør-i-rør-system) mangler innebygget lekkasjesikring. Åpen rørføring uten beskyttelse øker risiko for mekanisk skade. Manglende løsning for avledning av lekkasjevann innebærer at installasjonen ikke oppfyller prinsipp om kontrollert bortledning av vann ved lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko:

Ved lekkasje kan vann spre seg ukontrollert til konstruksjoner og tilstøtende rom. Rørføringen er i tillegg utsatt for mekanisk påvirkning, noe som øker sannsynligheten for brudd/lekkasje.

Konsekvens:

Ukontrollert vannlekkasje kan medføre omfattende fuktskader, med risiko for råte, soppvekst og redusert levetid på bygningsdeler. Skadeomfanget kan bli betydelig før lekkasjen oppdages.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere lekkasjesikring, eksempelvis ved omlegging til rør-i-rør-system eller annen løsning som leder lekkasjevann til sluk. Rørføring bør samtidig sikres mot mekanisk påvirkning.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er utført i plast. Det er ikke etablert eget avløpssystem, og gråvann føres direkte ut i terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løsningen med direkte utslipp av gråvann til terreng er ikke i henhold til gjeldende krav og anses som en ikke forskriftsmessig avløpsløsning. Dette medfører både tekniske og miljømessige avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko:

Utslipp av gråvann til terreng kan medføre forurensning av grunn og nærliggende områder. Det er også risiko for hygieniske utfordringer og negativ påvirkning på omkringliggende miljø.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre pålegg fra myndigheter om utbedring. Videre kan det gi redusert brukskvalitet og verdi, samt behov for etablering av godkjent avløpsløsning med tilhørende kostnader.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å etablere godkjent avløpssystem i henhold til gjeldende forskrifter, eksempelvis tilknytning til offentlig nett eller godkjent privat løsning.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med registrerte ventiler på kjøkken og i stue. Ventilasjonsløsningen fungerte på befaringsstidspunktet. Løsningen er imidlertid enklere enn det som anbefales etter dagens standard og gir begrensede muligheter for kontrollert luftutskifting og regulering av luftkvalitet.

Vurdering av avvik:

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

Boligen har en eldre ventilasjonsløsning basert på naturlig luftutskifting. Systemet har begrenset kapasitet sammenlignet med moderne ventilasjonsløsninger.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Risiko:

Redusert luftutskifting kan føre til forhøyet luftfuktighet, dårligere innelima og opphopning av lukt og forurensninger innendørs.

Konsekvens:

Økt risiko for kondens, fuktproblemer og redusert bokomfort over tid.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales jevnlig lufting og kontroll av eksisterende ventiler. Oppgradering til mer moderne ventilasjonsløsning bør vurderes for å bedre luftutskifting og innelima.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Fungerer som tiltenkt på befaringsdagen

Årstall: 2025 Kilde: Eier

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2021 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Åpent el-anlegg

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2023
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Lagt nye kabler i 2025 av ufaglært
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Diverse oppgraderinger av Caverion Orkanger i 2014
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 Kommer eltilsyn 19.05.2026
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

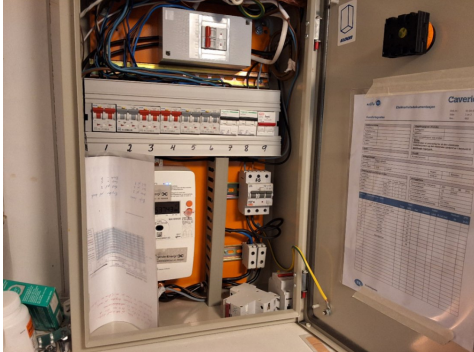
Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TC 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betongstein og søyler av betong. Hytte er påbygget flere ganger og det er en blanding mur og søyler.

Terrengforhold

Beskrivelse

Fritidsbolig er etablert i skrånet fjell

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 boden
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, skjeheter 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	68			68	51
SUM	68				51
SUM BRA	68				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue, kjøkken, gang, toalettrom, grovkjøkken, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ikke fremlagt tegninger på befaringdagen

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Montert ny ytterdør og nytt vindu på stue

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		11		11	
SUM		11			
SUM BRA	11				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Vaskerom, toalettrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ikke fremlagt tegninger på befaringdagen

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Sveinung Gjønnnes	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5059 ORKLAND	787	15		0	631.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lensvikveien 137

Hjemmelshaver

Alfheim Bjørn Olav Mostue, Alfheim Gunn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i rolige og naturskjønne omgivelser i Lensvik, med nærhet til sjøen og gode muligheter for friluftsliv. Området byr på flott natur med turterreng, samt et etablert lokalsamfunn med nødvendige servicetilbud. Det er også gode forbindelser til Orkanger og Trondheim, blant annet via hurtigbåt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Boligeier opplyser om at veirett er tinglyst

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning

Tilknytning avløp

Det er ikke innlagt avløp. Avløpsrør fra kjøkken og bad ledes rett ut i terreng

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2022-2034

Om tomten

Tomten ligger i bratt fjellterreng

Tinglyste/andre forhold

Boligeier opplyser om at veirett er tinglyst

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Benyttes som toalettrom og vaskerom

Byggeår

2005

Kommentar

Byggeår hentet fra tidligere salgsoppgave

Standard

.

Vedlikehold

.

Beskrivelse

Isolert anneks med stående ytterkledning. To boder der den ene er talettrom og den andre bod benyttes som vaskerom. Det er synlige merker etter gammel vannlekasje på gulv og vegger i denne bod

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	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	09.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	30.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	30.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.05.2026	

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 funksjonsprøving 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.