


# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Lyngstadvegen 128, 6493 LYNGSTAD

 HUSTADVIKA kommune

 gnr. 170, bnr. 212

Sum areal alle bygg: BRA: 498 m<sup>2</sup> BRA-i: 305 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.04.2026

Rapportdato: 22.04.2026

Oppdragsnr.: 12629-1303

Eiendomsverdi ref nr: LT1340

Autorisert foretak: Obron Øst AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Bergsnev

Vår ref: Erik Bergsnev



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.

# OBRON ØST AS

Obron.

Takstforetak med avdelinger i Trondheim, Hamar og Kristiansund.

Vi er en god gjeng med veldig dyktige uavhengige takstmenn med lang erfaring fra takst-/byggebransjen.

Vi utfører de fleste typer takster på alle typer bygg og eiendommer.



**Rapportansvarlig**

Erik Bergsnev

Uavhengig Takstingeniør

erik.bergsnev@obron.no

900 12 755

# 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

Boligen holder en normal standard og fremstår jevnlig vedlikeholdt.

Boligen har hatt flere større oppgraderinger siden byggeåret, som etterisolering og ny kledning samt nytt tak.

Ingen større avvik utover de som er nevnt under de aktuelle punktene i rapporten.

## Enebolig - Byggeår: 1964

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig oppført på ringmurer/kjellermurer av betongstein. Veggene er av bindingsverk med stående bordkledning på yttervegg. Tak i sperrekonstruksjon i saltaksform med steinbelagte stålplater på yttertak(Decra). Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malt balkongdør i tre og malte ytterdører. Balkong i 1. etasje mot nord med spalเต็ดেকে i tre. Rekkverk med stående panel. Luftebalkong i 2. etasje mot nord, med spalเต็ดেকে i tre og rekkverk med stående panel. Utvendig trapp i tre i inngangsparti.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Kjeller: Hovedsakelig gulvbelegg på gulv, malt tapet og malte slette overflater på vegg. Panel i tak.  
1. etasje: Hovedsakelig parkett og belegg på gulv, malt tapet på vegger og malt panel, malte slette overflater og malte plater i tak.  
2. etasje: Laminat og belegg på gulv. Malte plater, malt panel og malt strie på vegger. Folierte/malte plater i tak.  
Loft: Laminat og teppe på gulv, panel på vegger og panel i tak. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn er av betong. Boligen har mursteinspipe og vedovn. Boligen har lakkert tretrapp mellom 1. og 2. etasje. Enkel kjellertrapp i tre fra 1. etasje til kjeller, og enkel tretrapp med teppe i trinn fra 2. etasje til loft. Innvendig har boligen finèrdører, heltre furudører og malte profilerte dører, fra forskjellige tidsepoker.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad - 2. etasje

Gulvbelegg og gulvvarme, badersplater på vegger og folierte plater i himling. Badersinnredning med under- og overskap, samt høyskap med profilerte fronter. Heldekkende servantplate. Speil og belysning. Dusjkabinett og gulvstående toalett. Opplegg til vaskemaskin. Plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Panelovn og avtrekksvifte.

#### Bad - 1. etasje

Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran. Vegghengt servantskap og servant. Speil og belysning. Dusjnise av glassbyggerstein og vegghengt toalett.

Det er naturlig ventilering.

#### Bad - sokkelleilighet

Gulvbelegg og gulvvarme, badersplater på vegger og panel i himling. Vegghengt servantskap og overskap med profilerte fronter. Heldekkende servant. Speil og belysning. Dusjnise med forheng og gulvstående toalett. Plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Elektrisk avtrekksvifte.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

#### Kjøkken - sokkelleilighet

Kjøkkeninnredning med under- og overskap med profilerte fronter i tre. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Plass til kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

#### Kjøkken - 1. etasje

Kjøkkeninnredning med under- og overskap med profilerte fronter i tre. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Plass til kjøleskap, mikro og oppvaskmaskin. Ventilator over plass for komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber med plastkappe. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Luft-til-luft varmepumpe. Varmtvannstank på ca. 200 liter. Sikringsskap med automatsikringer, plassert i kjellergang og i 2. etasje.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1964. Bygningen har grunnmur i betongstein. Forstøtningsmurer er av naturstein.

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

[Gå til side](#)

Røykvarslere og slukkeapparat.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

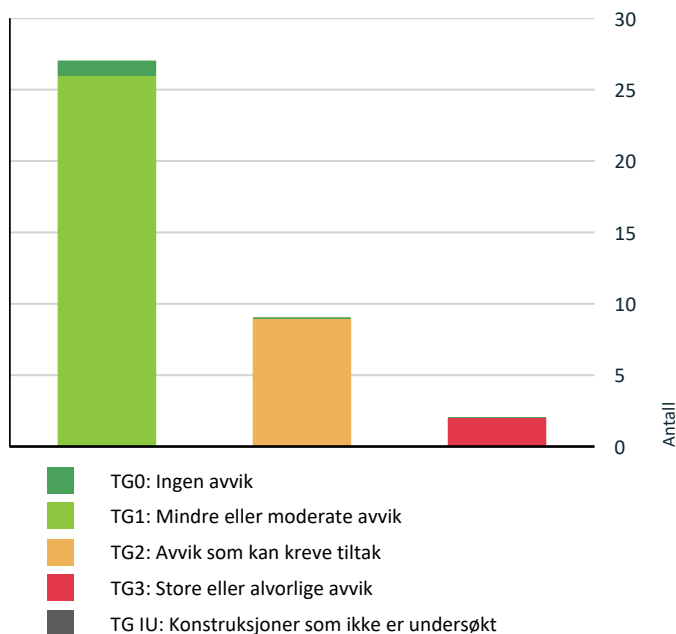
## Driftsbygning

- Det foreligger ikke tegninger

Eldre bygning, trolig fra før år 1900. Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiv.

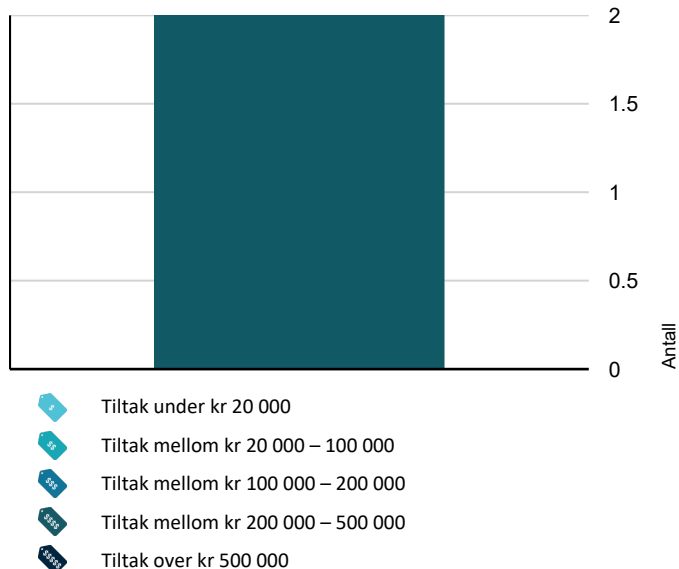
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

##### ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Med bakgrunn i alder på våtrom/tettesjikt så anbefales en oppgradering av våtrommet. Tettesjikt er over 30 år og eldre gulvbelegg blir porøse og kan sprekke opp, typisk i overganger, skjøter, hjørner og tilslutning til sluk. Produsenter opplyser om normal brukstid på rundt 25 år.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

##### ! Våtrom > Kjeller > Bad - sokkelleilighet > Generell [Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Med bakgrunn i alder på våtrom/tettesjikt så anbefales en oppgradering av våtrommet. Tettesjikt er over 30 år og eldre gulvbelegg blir porøse og kan sprekke opp, typisk i overganger, skjøter, hjørner og tilslutning til sluk. Produsenter opplyser om normal brukstid på rundt 25 år.

Det er observert oppsprekking/utett belegg i hjørner.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

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

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

Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Det er avvik:

TG2 med bakgrunn i gjennomgående høy alder på vinduer. Eldre vinduer har bruksslitasje, slitasje på pakninger, tettelist, skinner og låsemekanisme. Nevnte komponenter har kortere levetid enn godt vedlikeholdte karmen.

Det er også observert noe ufagmessig utførelse av vannbrett under vinduer. Vannbrett i tre er montert og fuget mot karm. Ved bevegelse i treverk og forvitring av fugemasse kan dette gi fuktinntrenging i konstruksjonen, som kan ta lang tid å oppdage og kan forårsake.

##### ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

# Sammendrag av boligens tilstand

I bod ble det registrert noe fuktvariasjoner i gulv og vegger. En bør påregne noe forhøyede fuktverdier i de innfode trevegger under terreng.

Gjør oppmerksom på at hus på denne tiden ikke ble oppført med fuktsperre mot grunn og fuktopptrekk i betonggulv(kapillæropptrekk) er ganske vanlig.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er ikke montert fordelerskap. Fordelerkolbe er montert på vegg i rom med sluk.

Avviket om forventet brukstid gjelder kobberrør med plastkappe.

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

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

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

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Det er avvik:

Eier opplyser om at kjøkkenventilator er svekket.

## ! Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken - sokkelleilighet > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1964

**Kommentar**  
Ifølge eier.

**Anvendelse**  
Bolig

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

Tilbygg

Tilbygg i form av inngangsparti og trappegang. Ukjent byggeår.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater (Decra). Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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.

**Årstall:** 2014      **Kilde:** Eier

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium.

**Årstall:** 2014      **Kilde:** Eier

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning.

Reisverk er fra byggeår. Veggene er isolert innvendig i 1991. Det ble utlekket 5 cm, etterisolert, etablert ny vindtetting og ny kledning i 2018, ifølge tidligere takst.

Det må påregnes noe overflatebehandling av kledning på nordvegg.

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Saltak med tretaksperrer, fritt opplagret på yttervegger og knevegger. Delvis lukket og kledd konstruksjon.

Store deler av loftet har åpne konstruksjoner og er inispisert. Møneloft har ikke gangbart gulv og er følgelig ikke inispisert. Bør undersøkes nærmere rundt gjennomføringer.

Det var registrert enkelte fuktskjolder i undertak. Disse stammer antakeligvis fra før taket ble skiftet, og er ikke vurdert som avvik. Det ble stikkmålt med fuktindikator uten å påvise unormale fuktverdier.

### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, produsert i 1985 og 1994. Loftstue har vinduer produsert i 2012.

**Årstall:** 1985      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er avvik:

TG2 med bakgrunn i gjennomgående høy alder på vinduer. Eldre vinduer har brukslitasje, slitasje på pakninger, tettelister, skinner og låsemekanisme. Nevnte komponenter har kortere levetid enn godt vedlikeholdte karmen.

Det er også observert noe ufagmessig utførelse av vannbrett under vinduer. Vannbrett i tre er montert og fuget mot karm. Ved bevegelse i treverk og forvitring av fugemasse kan dette gi fuktinntrenging i konstruksjonen, som kan ta lang tid å oppdage og kan forårsake.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes at enkelte vinduer med tiden må skiftes ut.

Ved naturlig bevegelse i treverk ved variasjoner i klimatiske forhold og forvitring av fugemasse kan dette gi uttetheter og fuktinntrenging i konstruksjonen. Dette kan ta lang tid å oppdage og kan forårsake råteskader. Det anbefales at det gjøres tiltak for å sikre mot vanninntrenging, eksempelvis ved bruk av stålbeslag med oppbrett som monteres i forhåndfrest spor i underkant av karm.

### TG 1 Balkongdør

#### Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

# Tilstandsrapport

Årstall: 1994 Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malte ytterdører.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Balkong i 1. etasje mot nord med spalเต็ดেকে i tre. Rekkverk med stående panel.

Luftbalkong i 2. etasje mot nord, med spalเต็ดেকে i tre og rekkverk med stående panel.

Noe værslitasje på overflater. Overflatebehandling må påregnes.

## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendig trapp i tre i inngangsparti.

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Kjeller: Hovedsakelig gulvbelegg på gulv, malt tapet og malte slette overflater på vegg. Panel i tak.

1. etasje: Hovedsakelig parkett og belegg på gulv, malt tapet på vegger og malt panel, malte slette overflater og malte plater i tak.

2. etasje: Laminat og belegg på gulv. Malte plater, malt panel og malt strie på vegger. Folierte/malte plater i tak.

Loft: Laminat og teppe på gulv, panel på vegger og panel i tak.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn er av betong.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe fra byggeår og vedovn med ukjent alder.

Feiing utført i 2025.

## TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Fritt eksponerte murvegger på store deler av kjelleren.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

I bod ble det registrert noe fuktvariasjoner i gulv og vegger. En bør påregne noe forhøyede fuktverdier i de innforede trevegger under terreng.

Gjør oppmerksom på at hus på denne tiden ikke ble oppført med fuktsperre mot grunn og fuktopptrekk i betonggulv(kapillæropptrekk) er ganske vanlig.

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Bruken av kjeller er avgjørende for hvilke tiltak som bør utføres.

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp mellom 1. og 2. etasje. Enkel kjellertrapp i tre fra 1. etasje til kjeller, og enkel tretrapp med teppe i trinn fra 2. etasje til loft.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen finèrdører, heltre furudører og malte profilerte dører, fra forskjellige tidsepoker.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulvbelegg og gulvvarme, baderomsplater på vegger og folierte plater i himling.

Baderomsinnredning med under- og overskap, samt høyskap med profilerte fronter. Heldekkende servantplate. Speil og belysning.

Dusjkabinett og gulvstående toalett. Opplegg til vaskemaskin.

Panelovn og avtrekksvifte.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Med bakgrunn i alder på våtrom/tettesjikt så anbefales en oppgradering av våtrommet. Tettesjikt er over 30 år og eldre gulvbelegg blir porøse og kan sprekke opp, typisk i overganger, skjøter, hjørner og tilslutning til sluk.

Produsenter opplyser om normal brukstid på rundt 25 år.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

I påvente av en fremtidig oppgradering, så anbefales det fortsatt bruk av dusjkabinett med direkte avrenning til sluk, samt at sluk observeres og rengjøres jenvlig.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## 2. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking blir ikke utført der det er belegg og våtromsplater på veggene (Synlig membran)

Forskrift NS3600: Ved synlig membran (vinyl/baderomsplater): Fuktsøk utført med fuktindikator/ fuktmåler.

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Eier



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Eier

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørrterskelen er 15 mm.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Lite fall i i dusjsone, og noe ujevnheter i mosaikkfliser kan forårsake at vann blir liggende i dusjsonen.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran.

Eier opplyser om at membranarbeid er utført som egeninnsats og at dette er gjort ihht til monteringsveiledning.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Vegghengt servantskap og servant. Speil og belysning. Dusjnise av glassbyggerstein og vegghengt toalett.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør etableres en tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sistene, for å redusere risikoen for skjulte vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner. Manglende løsning medfører økt fare for at lekkasjer ikke oppdages i tide.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes å montere mekanisk avtrekksvifte for å forbedre ventilasjonen.

Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårlig innelima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, siden det er tilgang til vanninstallasjoner og konstruksjoner i dusjsone fra undersiden/kjeller.

Det ble foretatt stikkmålinger med fuktindikator uten å påvise unormale forhold.



## KJELLER > BAD - SOKKELLEILIGHET

### ! TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulvbelegg og gulvvarme, baderomsplater på vegger og panel i himling. Vegghengt servantskap og overskap med profilerte fronter. Heldekkende servant. Speil og belysning. Dusjnise med forheng og gulvstående toalett. Elektrisk avtrekksvifte.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Med bakgrunn i alder på våtrom/tettesjikt så anbefales en oppgradering av våtrommet. Tettesjikt er over 30 år og eldre gulvbelegg blir porøse og kan sprekke opp, typisk i overganger, skjøter, hjørner og tilslutning til sluk.

Produsenter opplyser om normal brukstid på rundt 25 år.

Det er observert oppsprekking/utett belegg i hjørner.

#### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

I påvente av en fremtidig oppgradering, så anbefales det installasjon av tett dusjkabinett med direkte avrenning til sluk, samt at sluk observeres og rengjøres jenvlig.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## KJELLER > BAD - SOKKELLEILIGHET

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt. Det er tilgang til konstruksjonen/bunnsvill fra tilstøtende rom, og det ble foretatt stikkmålinger uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med under- og overskap med profilerte fronter i tre. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Plass til kjøleskap, mikro og oppvaskmaskin. Ventilator over plass for komfyr.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser om at kjøkkenventilator er svekket.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at kjøkkenventilator skiftes.

### KJELLER > STUE/KJØKKEN - SOKKELLEILIGHET

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med under- og overskap med profilerte fronter i tre. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Plass til kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.



### KJELLER > STUE/KJØKKEN - SOKKELLEILIGHET

#### TG 2 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

##### Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og fjerning av matos og fukt. Manglende avtrekk kan føre til dårlig innneklima, økt fuktbelastning og skade på innredning og overflater.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger til nytt bad er av plast (rør i rør) fra 2018, og forøvrig er det kobberør med plastkappe. Under normale forhold er brukstiden på rør lang, 50 år er satt som normal brukstid.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er ikke montert fordelerskap. Fordelerkolbe er montert på vegg i rom med sluk.

Avviket om forventet brukstid gjelder kobberør med plastkappe.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utskiftning av kobberør med plastkappe, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for plutselige lekkasjer og følgeskader.

#### TG 1 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

# Tilstandsrapport

## TC 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

## TC 1 Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe.

## TC 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

## 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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i kjellergang og i 2. etasje. Det foreligger ikke dokumentasjon/samsvarserklæringer på el-anlegget. Eier opplyser om at det var EL-tilsyn i 2016.

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.

**1994**

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

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Eier opplyser i egenerklæring at det er gjort utbedringer ifm skifte av inntakssikring, samt installasjon av EL-billader. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for arbeidet.**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av 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?

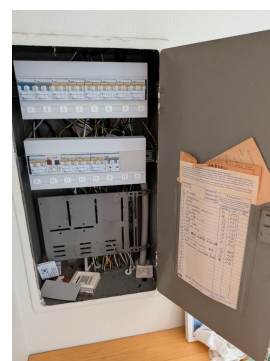
**Nei**

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

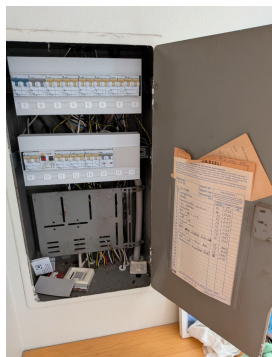
**Ja**

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?

**Nei**



# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1964.

Ingen synlig grunnmursplast/fuktsikring av grunnmur. Ukjent type fuktsikring utv. på kjellerveggene.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dreneringen bør vurderes oppgradert, og utvendig fuktsikring av grunnmuren bør etableres for å redusere risikoen for fuktinntrenging og dårlig innneklima i kjeller/underetasje.

Manglende eller utilstrekkelig drenering og fuktsikring kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren, noe som over tid kan gi skader på konstruksjonen og redusert levetid for bygningsdelen.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betongstein.

### TG 1 Forstøtningsmurer

#### Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein.

### TG 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Terrengtet faller mot bygget på oversiden. Ganske flatt terreng inntil huset.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2003. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2003. Tilknyttet privat vannverk - Eide vassverk.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Røykvarslere og slukkeapparat.

Området har moderat eller lite forekomst av Radon ifølge nasjonalt aktsomhetskart for Radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik).

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Radonmålinger bør gjennomføres, men det er ikke krav til radonmåling med mindre boligen skal leies ut.



# 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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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, 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	45			45	
2. etasje	92			92	7
1. etasje	92			92	18
Kjeller	76			76	
<b>SUM</b>	<b>305</b>				<b>25</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>305</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bod, gang, loftstue		
2. etasje	Yttergang, gang, bad, mellomgang, soverom, mellomgang 2, soverom 2, soverom 3, soverom 4, klekott		
1. etasje	Yttergang, gang, bad, kjøkken, spisestue, stue, tv-stue		
Kjeller	Kjellergang, bod, bod 2, gang - sokkelleilighet, bad - sokkelleilighet, soverom - sokkelleilighet, stue/kjøkken - sokkelleilighet, vindfang - sokkelleilighet		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Driftsbygning

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		73		73	
2. etasje		120		120	
<b>SUM</b>		<b>193</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>193</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Lagerrom, lagerrom 2	
2. etasje		Lagerrom, hønsehus	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Eldre bygning, trolig fra før år 1900. Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiv.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Erik Bergsnev	Takstingeniør
	Jan Arve Rangøyynes	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1579 HUSTADVIKA	170	212		0	2495.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Lyngstadvegen 128

### Hjemmelshaver

# Bygninger på eiendommen

## Driftsbygning



### Anvendelse

Lagring

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår.

### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

### Beskrivelse

Grunnmur med gjødselkjeller av gråstein, delvis støpt. Vegger og takkonstruksjoner i tre av eldre type med trenagler. Utvendige vegger av eldre stående bordkledning. Bølgeplater i stål på yttertak.

Bærer preg av manglende vedlikehold.

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
Egenerklæring	16.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinfo	21.04.2026	Mottatt fra megler på epost.	Gjennomgått		Nei
Enkel energiattest	21.04.2026	Utarbeidet av takstmann.	Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	
2	22.04.2026	

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.