

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Utnesveien 222 , 7316 LENSVIK

 ORKLAND kommune

 gnr. 800, bnr. 54

Sum areal alle bygg: BRA: 279 m<sup>2</sup> BRA-i: 195 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.04.2026

Rapportdato: 10.04.2026

Oppdragsnr.: 22439-1024

Referansenummer: OH1376

Autorisert foretak: GJØNNES BYGG AS

Sertifisert Takstingeniør: Sveinung Gjønnes



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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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 fremstår som normalt vedlikeholdt sett i forhold til alder og byggeår (1975), med flere oppgraderinger utført over tid. Det må likevel påregnes noe vedlikehold og oppgraderinger, særlig knyttet til eldre bygningsdeler og tekniske installasjoner med redusert restlevetid.

Det er registrert enkelte avvik, herunder behov for oppfølging av drenering/fuktforhold, utskifting/vedlikehold av vinduer samt oppgradering av vaskerom i kjeller. I tillegg er det enkelte forhold knyttet til sikkerhet som bør utbedres.

Boligen vurderes samlet å ha en normal tilstand ut fra alder, men med påregnelige oppgraderinger for å oppnå dagens standard.

## Enebolig - Byggeår: 1975

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner og nedløp av metall

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

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

Det ble vurdert som ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg på loftet på befaringsdagen. Loftet er derfor ikke undersøkt utover det som kunne observeres fra tilgjengelig adkomstpunkt.

Tilstanden på utligningsdeler av konstruksjonen er ikke vurdert, og skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Veranda med utgang fra stue er bygd av normalt solide materialer.

Ingen unormale retningsavvik registreres.

Trapp fra veranda

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.

Innvendige tak har himlingsplater og mdf panel i himling bad

Etasjeskiller er av betongdekke.

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.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Boligen har tretrapp.

Innvendig har boligen lette fyllingsdører fra 2015 med 3 speil i

1.etasje. Slette dører fra byggeår i kjeller

Kjellerdører bør vurderes om de skal skiftes

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: bilder.

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av

membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Bilder fra boligeier som dokumentasjon

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er

foretatt ved/i På soverom bak dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i

konstruksjonen ble målt til 8.

#### Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kun synlige rør er besiktiget Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Kun synlige rør er besiktiget

Det er avløpsrør av plast. Kun synlige rør er besiktiget

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventilasjonsløsningen fungerer på befaringstidspunktet. Løsningen er imidlertid enklere enn det som anbefales etter dagens standard, og gir

mer begrensede muligheter for kontrollert luftutskifting og luftkvalitet

Det er installert varmpumpe på kjøkken

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Et skjult anlegg er gjemt på innsiden av vegger og tak slik at det er usynlig og innlemmet i designet.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2012. Det er registrert manglende fagmessig

utførelse av topplatt på knotteplast. , noe som kan redusere systemets funksjon over tid. Selv om dreneringen er av relativt nyere dato, representerer utførelsesavviket en svakhet

Bygningen har betonggrunnmur.

Terrengforhold er svakt hellende fra grunnmur

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1975. Det er

septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1975. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Rør-anlegget er ikke synlig for besiktelse

For en eventuell nærmere gjennomgang av rør anlegget anbefales det å rekvirere en rørlegger å komme med en faglig uttalelse.

Septiktanken er av betong. Septiktank er fra 1975.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er så endringer som inntrekk Vf er flyttet ut. Toalettrom ble revet da bad ble utvidet

### Garasje

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

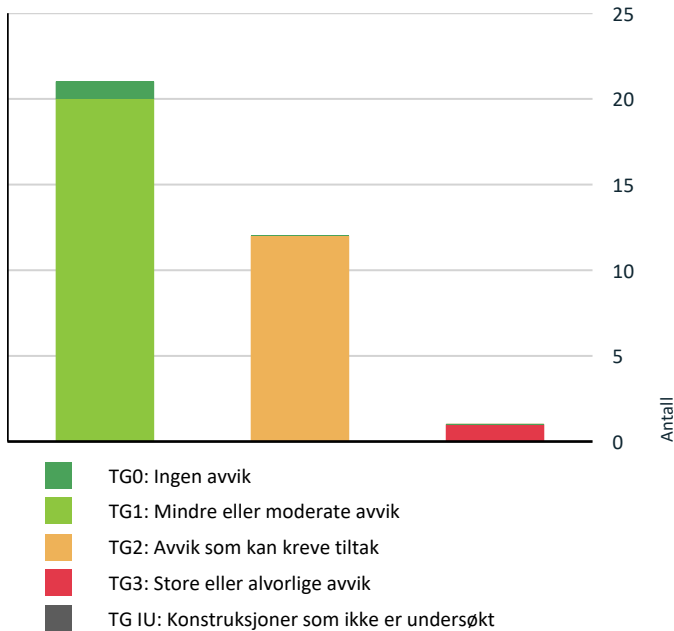
### Garasje m/bod

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje er fra byggeåret på boligen 1975. Årstallet er usikkert

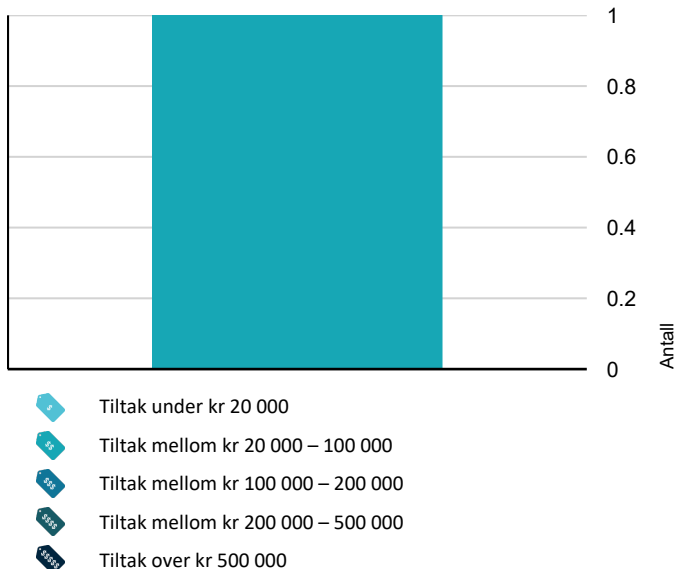
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører til kjeller [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1975

**Kommentar**  
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

### Anvendelse

Enebolig benyttes til boligformål

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

**Årstall:** 2019      **Kilde:** Eier

### TG 1 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp av metall

**Årstall:** 2019      **Kilde:** Eier

### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggkonstruksjonen er oppført som lukket konstruksjon og er derfor ikke inspisert innvendig. Utvendig trekledning er observert å ha passert over halvparten av forventet levetid og fremstår i en naturlig aldringsfase, sett i forhold til bygningens alder. Konstruksjonen er ikke tilgjengelig for kontroll grunnet lukket utførelse. Utvendig kledning viser normal slitasje og aldersrelatert svekkelse etter lengre brukstid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Risiko:

Skjulte skader i veggkonstruksjonen kan ikke utelukkes, herunder fuktpåvirkning eller begynnende nedbrytning av materialer. Videre aldring av kledning kan medføre redusert beskyttelse mot vær og vind.

#### Konsekvens:

Manglende innsikt i konstruksjonen gir usikkerhet knyttet til tilstand. Dersom vedlikehold ikke utføres, kan dette føre til økt fare for fuktskader og behov for mer omfattende tiltak over tid.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av utvendig kledning. Ved fremtidige tiltak bør det vurderes nærmere undersøkelse av veggkonstruksjonen der dette er praktisk mulig.

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

#### Beskrivelse

Det ble vurdert som ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg på loftet på befaringdagen. Loftet er derfor ikke undersøkt utover det som kunne observeres fra tilgjengelig adkomstpunkt. Tilstanden på utilgjengelige deler av konstruksjonen er ikke vurdert, og skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes.

### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert enkelte glassruter med punktering og/eller sprekker. Videre er det observert slitasje på vinduskarmer, herunder sprekker i trevirket. Vinduer fremstår som eldre og er fra byggeår.

Punkterte og sprukne glassruter medfører redusert isolasjonsevne og funksjon. Slitte karmer med sprekkdannelser indikerer aldersrelatert svekkelse av materialer. Enkelte vinduer vurderes til tg 3 og bør skiftes

#### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

# Tilstandsrapport

Risiko: Eldre vinduer har økt sannsynlighet for slitasje i materialer, redusert tetthet i glass og konstruksjon, samt svekkelse av overflatebehandling, beslag og tetninger.  
Konsekvens: Dette kan medføre varmetap, nedsatt funksjon og økt risiko for punktering i isolerglass, med behov for vedlikehold eller utskifting.  
Anbefalt tiltak:  
Det anbefales løpende vedlikehold og tilstandsvurdering, samt planlegging av utskifting på sikt.



## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Årstall: 2015      Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 2 Dører til kjeller

### Beskrivelse

Bygningen har enkel kjellerdør i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er påvist utetthet mellom dørblad og dørkarm, noe som medfører at kald trekk oppstår. Utetthet i overgang mellom dørblad og karm indikerer redusert tetthet og funksjon. Forholdet kan skyldes slitasje, justeringsbehov eller deformasjon over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

### Risiko:

Utetthet kan gi luftlekkasjer og kald trekk inn i bygningen.

### Konsekvens:

Redusert komfort og økt varmetap, samt risiko for fuktpåvirkning over tid.

### Anbefalt tiltak:

Det anbefales justering av dør og kontroll/utskifting av tetningslister for å sikre tett funksjon.



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Veranda med utgang fra stue er bygd av normalt solide materialer. Ingen unormale retningsavvik registreres.

## TG 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp fra veranda

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig tapp mangler rekkverk Manglende rekkverk medfører at trappen ikke oppfyller dagens krav til sikkerhet ved ferdsel. Forholdet vurderes som et avvik fra anbefalte sikkerhetsnivåer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

### Risiko:

Det foreligger økt risiko for fallulykker, spesielt ved bruk under glatte eller våte forhold.

### Konsekvens:

Forholdet kan medføre personskaade og representerer et sikkerhetsavvik som kjøper må være kjent med.

### Anbefalt tiltak:

Det anbefales montering av rekkverk i henhold til gjeldende krav for å ivareta tilfredsstillende personsikkerhet.

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater og mdf panel i himling bad

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

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.

## 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.

### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellermur. Det er opplyst/antatt at drenering er skiftet, men det kan ikke verifiseres om de påviste fuktforholdene er fra før eller etter utført tiltak. Påviste tegn til fuktgjennomtrenging indikerer redusert fuksikringsevne. Manglende verifisering av når forholdet har oppstått i relasjon til eventuell dreneringsutskifting medfører økt usikkerhet i vurderingen.

### 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.

### Risiko:

Det foreligger risiko for fortsatt eller tilbakevendende fuktinntrenging, samt at eventuell utført drenering ikke har tilstrekkelig effekt. Dette kan medføre videre skadeutvikling i konstruksjonen.

### Konsekvens:

Usikkerhet rundt årsak og tidspunkt for fuktforholdet kan medføre uforutsette kostnader for kjøper. Forholdet representerer et avvik som må vurderes nærmere.

### Anbefalt tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsakssammenheng og funksjon av drenering, herunder kontroll av utførelse, fallforhold og eventuell behov for supplerende tiltak.



## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Bratt trappeløp kombinert med manglende rekkverk og returgelender medfører vesentlig avvik fra gjeldende sikkerhetskrav og anbefalte løsninger. Forholdet vurderes å ha betydelig personsikkerhetsrisiko

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

### Risiko:

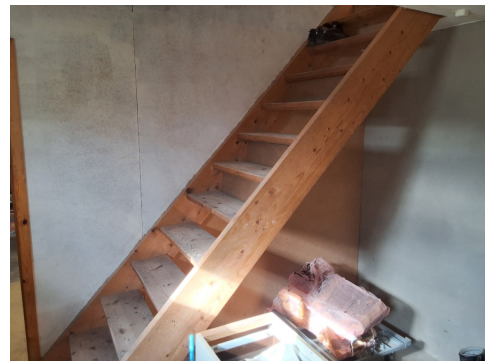
Det foreligger høy risiko for fallulykker ved bruk av trappen, særlig ved bæring av gjenstander eller ved redusert sikt og glatte forhold.

### Konsekvens:

Forholdet kan medføre personskaade og anses som et vesentlig avvik som kjøper må være særlig oppmerksom på.

### Anbefalt tiltak:

Det anbefales etablering av rekkverk og returgelender i henhold til gjeldende krav. Videre bør det vurderes om trappeløsningen tilfredsstillende krav til sikker bruk, eventuelt behov for ombygging.



## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen lette fyllingsdører fra 2015 med 3 speil i 1.etasje. Slette dører fra byggeår i kjeller  
Kjellerdører bør vurderes om de skal skiftes

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: bilder.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er hulrom under to fliser ved dør

## Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Bilder fra boligeier som dokumentasjon

Årstall: 2015

Kilde: Eier



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

Årstall: 2015

Kilde: Eier

## KJELLER > VASKEROM

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

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

Våtrommet fremstår med behov for oppgradering for å tilfredsstillere dagens krav til funksjon og fuktsikkerhet ved normal bruk.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Risiko:

Det foreligger høy risiko for fuktgjennomtrengning til tilstøtende konstruksjoner, med fare for skjulte skader som råte og muggsopp.

#### Konsekvens:

Forholdet kan medføre betydelige skader og økonomiske konsekvenser ved fortsatt bruk uten tiltak. Dette anses som et vesentlig avvik kjøper må påregne å utbedre.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales full rehabilitering av våtrommet i henhold til gjeldende krav og forskrifter.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## KJELLER > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Innredningen har oppnådd høy alder og har passert forventet brukstid for denne type bygningsdel. Dette medfører økt sannsynlighet for slitasje og redusert funksjonalitet.

# Tilstandsrapport

Årstall: 1998 Kilde: Eier

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Kun synlige rør er besiktiget. Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Kun synlige rør er besiktiget. Boligeier opplyser om: Alt av vannrør fra inntak/stoppekran og inn ble skiftet i 2015 i forbindelse med renovering av bad.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

### ! TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Kun synlige rør er besiktiget.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

### ! TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventilasjonsløsningen fungerer på befaringstidspunktet. Løsningen er imidlertid enklere enn det som anbefales etter dagens standard, og gir mer begrensede muligheter for kontrollert luftutskifting og luftkvalitet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømming.

#### Konsekvens/tiltak

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

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk gir generelt mindre forutsigbar luftutskifting enn moderne balanserte ventilasjonsløsninger. Over tid kan dette medføre redusert inneluft, særlig ved høy fuktbelastning eller mangelfull bruk av ventiler og avtrekk. Forholdet gir grunnlag for tilstandsgrad 2.

### ! TG 1 Varmesentral

#### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe på stue.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



### ! TG 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2015 Kilde: Produksjonsår på produkt

## Elektrisk anlegg

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

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

#### Beskrivelse

Et skjult anlegg er gjemt på innsiden av vegger og tak slik at det er usynlig og innlemmet i designet.

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.

1974

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

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

# Tilstandsrapport

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, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

## Generell kommentar

Det elektriske anlegget ligger utenfor bygningssakkyndigs autorisasjonsområde.

Anlegget er kun vurdert ved visuell befaring, uten funksjonstesting eller inngrep.

Det anbefales generelt at registrert elektroinstallatør gjennomgår anlegget for å verifisere tilstand og sikkerhet.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 2012. Det er registrert manglende fagmessig utførelse av toppliste på knotteplast. , noe som kan redusere systemets funksjon over tid. Selv om dreneringen er av relativt nyere dato, representerer utførelsesavviket en svakhet

Årstall: 2012

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende toppliste medfører at avslutningen av knotteplasten ikke er utført i henhold til anbefalte løsninger

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko:

Det er risiko for at vann, smuss og finstoff kan trenge inn bak knotteplasten, noe som kan redusere dreneringens effekt og bidra til fuktbelastning mot grunnmur.

Konsekvens:

Forholdet kan medføre redusert levetid og funksjon på dreneringssystemet, samt økt risiko for fuktproblemer i tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales etablering av korrekt toppliste for å sikre tett og forskriftsmessig avslutning av knotteplasten.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

### TG 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Terrengforhold er svakt hellende fra grunnmur

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1975. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1975. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Rør-anlegget er ikke synlig for besiktelse

For en eventuell nærmere gjennomgang av rør anlegget anbefales det å rekvirere en rørlegger å komme med en faglig uttalelse.

#### Vurdering av avvik:

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

Ledningene har oppnådd en alder hvor vesentlig del av forventet levetid er brukt opp. Dette medfører økt sannsynlighet for slitasje og funksjonssvikt over tid. Utvendige vann og avløp er nedgravet og ikke tilgjengelig for vurdering

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

#### Risiko:

Det foreligger risiko for lekkasjer, tilstopping og redusert kapasitet i avløpssystemet, samt brudd eller svekkelser i vannledninger.

#### Konsekvens:

Svikt i ledningssystemet kan medføre vannskader, driftsproblemer og kostbare utbedringer. Forholdet anses som påregnelig ut fra alder, men innebærer fremtidig vedlikeholds- og utskiftningsbehov for kjøper.

#### Anbefalt tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av funksjon og tilstand. Utskifting må påregnes på sikt basert på alder og utvikling.

## TG 2 Septiktank

### Beskrivelse

Septiktanken er av betong. Septiktank er fra 1975.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## ! Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Manglende håndløper og rekkverk innebærer at trappen ikke tilfredsstillende krav til sikkerhet

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstillende krav på byggetidspunktet.

### Risiko:

Det foreligger økt risiko for fallulykker ved bruk av trappen, særlig ved nedsatt balanse, bæring av gjenstander eller glatte forhold.

### Konsekvens:

Forholdet kan medføre personskade og representerer et sikkerhetsavvik som kjøper må være kjent med.

### Anbefalt tiltak:

Det anbefales montering av håndløper på vegg samt etablering av rekkverk for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet og lukke avviket.



# 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 boder
Innglasst balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasst 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)		
1.Etasje	101			101	25
Kjeller	94			94	
<b>SUM</b>	<b>195</b>				<b>25</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>195</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, entré, trapperom, bad, stue, kjøkken, soverom 1, bod, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Vaskerom, bod 1, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
*Kommentar:* Det er så endringer som inntrekk Vf er flyttet ut. Toalettrom ble revet da bad ble utvidet

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

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

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje m/bod

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		38		38	
<b>SUM</b>		<b>38</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>38</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1, Etasje		Bod, garasje	

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Garasje er fra byggeåret på boligen 1975. Årstallet er usikkert

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Sveinung Gjønnnes	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5059 ORKLAND	800	54		0	1075 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Utnesveien 222

### Hjemmelshaver

Kvakland Morten

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Beliggende i Sterten ca 5 minutter fra sentrum av Lensvik, hvor man finner blant annet butikk, bensinstasjon, skole, barnehage og hurtigbåt til Trondheim som tar ca 25 minutter.

### Adkomstvei

Paser Lensvik sentrum og fortsett på hovedveien. Ta av mot Sterten, og følg veien mot sterten ca 2 km fra veikrysset. Boligen kommer på venstre hånd. Det ligger en gul bolig forran denne boligen og begge skal synes godt fra veien.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank.

### Regulering

Kommuneplanens arealdel 2022-2034

### Om tomten

Relativt flat tomt med grus/singel i innkjørsel og gårdsplass. Store plenarealer og varierende beplantning ellers på eiendommen. beplantning,

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Benyttes som garasje

### Byggeår

2023

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Uisolert garasje. Vegger har bindingsverk med stående kledning. Støpt gulv og saltak med stålplate som takbelegg. Leddport med motor

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

## Garasje m/bod



### Anvendelse

Benyttes som garasje med bod

### Byggeår

1975

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Enkel garasje med en bod. Sperretak med stålplate Enkel vippeport

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
Plantegninger	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	05.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.04.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport			Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.04.2026	

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.