

# Tilstandsrapport

📍 Reksundveien 111 B, 6533 AVERØY

📖 AVERØY kommune

# gnr. 82, bnr. 104

# Andelsnummer 2

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m<sup>2</sup> BRA-i: 65 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.08.2025

Rapportdato: 12.06.2026

Oppdragsnr.: 22333-1252

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: MP5160

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Terje Storhaug

Vår ref: Terje Storhaug



VerdiAnalyse.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Om VerdiAnalyse AS

VerdiAnalyse AS er et ledende takst- og rådgivningsfirma i Midt-Norge med kontorer i Trondheim, Ålesund, Kristiansund og Aure. Vi har etablert oss som en pålitelig partner for tusenvis av fornøyde kunder årlig.

### Vårt team

Med 10 dedikerte takstingeniører og bygningssakkyndige leverer vi omfattende ekspertise. Alle ansatte er medlemmer av Norsk takst eller NITO og følger alle offentlige krav.

### Hvorfor velge VerdiAnalyse?

- Lokal markedskunnskap i hele Midt-Norge
- Grundige og uavhengige boligsalgsrapporter
- Objektiv vurdering av boligens tilstand
- Moderne teknologi for presise leveranser
- Trygghet i hele prosessen – Fra første kontakt til ferdig rapport får du personlig oppfølging og klar kommunikasjon

Våre rapporter gir både kjøper og selger et solid beslutningsgrunnlag. For kjøpere og selgere betyr det trygghet og forutsigbarhet i en av livets største investeringer. For meglere betyr samarbeid med oss økt troverdighet og profesjonalitet.



Rapportansvarlig

Terje Storhaug

Uavhengig Takstingeniør

ts@verdi-analyse.no

953 01 501



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
|  | Ingen umiddelbare kostnader        |
|  | Tiltak under kr 10 000             |
|  | Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000   |
|  | Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000  |
|  | Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000 |
|  | Tiltak over kr 300 000             |

# Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen gjelder andelsleilighet i borettslag, opplyst oppført i 2003. Leiligheten har BRA-i på 65 m<sup>2</sup> i 1. etasje, samt ekstern bod i kjeller på 12 m<sup>2</sup>. Vurderingen omfatter leilighetens innvendige forhold og de bygningsdelene som naturlig hører til andelen eller er tilgjengelige for visuell kontroll. Felles bygningsdeler og øvrige deler av bygningsmassen er ikke fullstendig tilstandsvurdert.

## Utvendig

Bygningen har tak tekket med Planja stålplater, takrenner/nedløp i sort aluminium/stål og yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning. Takkonstruksjonen er utført med W-takstoler i tre, undertak av duk/papp og kaldloft. Tak, beslag, renner og loft er vurdert fra tilgjengelige områder, og kontrollen er begrenset. Vinduer og verandadører er malte trekonstruksjoner med 2-lags glass. Leiligheten har malt ytterdør/kompaktdør med isolerglass, veranda i trekonstruksjon og utvendig adkomst via skrårampe i betong med PVC-rekkverk.

## Innvendig

Leiligheten har hovedsakelig laminat på gulv, malt strie/malte plater på vegger og malte plater i himling. Innvendige dører er furu fyllingsdører. Etasjeskiller er opplyst som trebjelkelag. Boligen har elementpipe beslått over tak med stål og vedovn i stue. Det er ikke foretatt radonmåling, og det er ikke opplyst om radonsperre.

## Våtrom / teknisk rom

Badet er opplyst utført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010, uten fremlagt dokumentasjon. Badet har flis på gulv med gulvvarme, fliser på vegger og malte plater i himling. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning, servant, speil, toalett, opplegg for vaskemaskin og dusj med glassdører. Teknisk rom har våtromsbelegg på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling, og inneholder varmtvannsbereder, stoppekran, rør-i-rør-skap og sikringsskap.

## Kjøkken

Kjøkkenet har parkett/laminat på gulv, malte plater/malt strie på vegger og malte plater i himling. Kjøkkenet er utstyrt med innredning med laminat benkeplate, vask, komfyr, ventilator, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenventilator har avtrekk ut.

## Tekniske installasjoner

Leiligheten har innvendige vannledninger av plast/rør-i-rør og avløpsrør av plast. Ventilasjonen består av naturlig lufting via vindu/ventiler, og bad har mekanisk avtrekk med vifte. Oppvarming skjer med elektrisk varme og vedovn. Varmtvannsbereder på 200 liter er plassert på teknisk rom. Elektrisk anlegg er hovedsakelig skjult, med sikringsskap på teknisk rom og automatsikringer.

## Tomteforhold / fellesareal

Tomten er felleseiet og opplyst å være ca. 500 m<sup>2</sup>. Uteområdet er delvis opparbeidet med asfaltert innkjøring/uteareal og naturterreng rundt bygningen. Parkering skjer på felleseiet tomt. Tomt, felles bygningsdeler og utvendige fellesarealer er ikke

fullstendig tilstandsvurdert utover det som er angitt i rapporten.

## Leilighet - Byggeår: 2003

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Leilighet

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Forutsetninger – NS 3600 Tilstandsrapport – Borettslagsleilighet

Rapporten er utarbeidet etter NS 3600:2018 og gjelder kun den aktuelle andelen slik den fremsto på befaringstidspunktet.

Vurderingen omfatter boligens innvendige overflater, innredninger og installasjoner som andelseier har vedlikeholdsansvar for. Fellesarealer og bygningsdeler utenfor boligen er ikke vurdert med mindre annet er angitt.

Undersøkelsen er basert på visuell kontroll uten destruktive inngrep. Skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Ansvarsforhold følger borettslagsloven og lagets vedtekter.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

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

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

Det er avvik:

Avvik:

Det er registrert rustdannelse på flere av takplatene, særlig i plateendene. Dette indikerer begynnende nedbrytning av overflatebehandlingen og eksponering av stålet.



#### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Avvik:

Ytterkledningen har værslitasje med begynnende oppsprekking enkelte steder. Overflatebehandlingen er slitt.



#### Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Dørbladet har værslitasje i nedkant, og hengsler fremstår med rust/slitasje. Forholdet vurderes som normalt med tanke på alder, bruk og lokal værbelastning.



#### Utvendig > Vinduer og verandadører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Avvik:

Balkongdører og vinduer har synlige tegn til værslitasje, med avskallet maling, begynnende oppsprekking i treverket og slitasje på karmen og beslag. Overflatebehandlingen er svekket, og treverket er eksponert for fukt.



#### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Avvik:

Terrassebordene fremstår værslitte med misfarging og overflateslitasje.



#### Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.



#### Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



#### Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Leiligheten har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg med ledningsnett skjult i vegger og himling. Sikringsskapet er plassert på teknisk rom og inneholder automatsikringer fordelt på flere kurser. Anlegget er utført som et 230V IT-anlegg.

Sikringsskapet er utstyrt med jordfeilbrytere (30 mA) på de fleste kurser, i tillegg til en hovedjordfeilbryter på 100 mA. Kursfortegnelsen viser egne kurser for blant annet kjøkken, oppvaskmaskin, komfyr, varmtvannsbereder, vaskemaskin, tørketrommel, varmekabler, stikkontakter og belysning.

Anlegget fremstår ryddig med tydelig merking av kurser. Det er brukt automatsikringer av typen Garo C-Line med kurser dimensjonert i området 10–20A, avhengig av last. Måler og overbelastningsvern er plassert i målerskap.

Anlegget vurderes som tidsmessig, med skjult installasjon, automatsikringer, jordfeilbrytere og kursfortegnelse montert i skapdør.



## Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.



## Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Avvik:

Det er registrert skader og svelling på fronter/dører i baderomsinnredningen, særlig i nedkant mot gulv. Dette skyldes fuktpåvirkning over tid, som har trengt inn i materialet og svekket overflaten.



## Spesialrom > 1. Etasje > Teknisk rom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Våtromsbelegg på gulv er eldre enn 20 år. Dette overstiger anbefalt brukstid og innebærer at materialet kan ha svekket funksjon og levetid. Det foreligger ikke dokumentasjon på fagmessig utførelse eller senere oppgraderinger.

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET



VerdiAnalyse

Alle rom og arealer er målt og registrert. Det er ikke gjort måling av de rom som er markert med grønt.

### Byggeår

2003

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### Anvendelse

Boligformål.

### Standard

Leiligheten har normal standard sett opp mot byggeår, konstruksjon og registrert utførelse. Leiligheten er opplyst oppført i 2003 og har innvendige overflater med hovedsakelig laminat/parkett på gulv, malt strie/malte plater på vegger og malte plater i himling. Bad har flislagte overflater og mekanisk avtrekk, mens teknisk rom har våtromsbelegg på gulv og tekniske installasjoner som varmtvannsbereder, rør-i-rør-skap og sikringsskap. Kjøkkenet har ordinær kjøkkeninnredning med integrerte/tilkoblede hvitevarer og ventilator med avtrekk ut.

### Vedlikehold

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje og varierende vedlikeholdsbehov. Det er registrert værslitasje på flere utvendige bygningsdeler som takplater, kledning, ytterdør, vinduer/verandadører og terrasse. Dette er normalt med tanke på alder, bruk og lokal værbelastning, men krever videre vedlikehold for å begrense fuktopptak og videre nedbrytning. Bad og teknisk rom har eldre våtromsløsninger/overflater hvor dokumentasjon er begrenset eller ikke fremlagt, og våtromsbelegg på teknisk rom er opplyst eldre enn 20 år. Varmtvannsbereder er eldre enn 20 år og bør holdes under tilsyn. Skjulte konstruksjoner og felles bygningsdeler er ikke fullstendig kontrollert.

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taket er tekket med Planja stålplater. Min vurdering er basert på visuell kontroll fra bakkenivå og fra takfot/stige. Det er ikke gjennomført kontroll ute på taket av sikkerhetshensyn. Innfesting, omlegg, detaljer, gjennomføringer og eventuelle lekkasjer er derfor ikke kontrollert i detalj. Skjulte avvik kan ikke utelukkes.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

#### Avvik:

Det er registrert rustdannelse på flere av takplatene, særlig i plateendene. Dette indikerer begynnende nedbrytning av overflatebehandlingen og eksponering av stålet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Tiltak:

Rustangrep bør mekanisk fjernes (slipes/renses), og områdene bør grunnes og overflatebehandles med egnet maling/lakk for takplater. Ved mer omfattende rustskader kan utskifting av enkelte takplater bli nødvendig. Jevnlig inspeksjon og vedlikehold anbefales for å begrense videre skadeutvikling.

#### Konsekvens:

Dersom tiltak ikke utføres, kan rustdannelsen utvikle seg videre, med økt korrosjon og svekket tetthet i taktekingen. Dette kan føre til lekkasjer, redusert levetid på taket og behov for kostbar utskifting av større deler av tekingen på sikt.

### Nedløp og beslag

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Nedløp og takrenner er utført i sort aluminium/stål. Min vurdering er basert på visuell kontroll fra bakkenivå. Innfesting, skjøter, fallforhold, beslagsoverganger og eventuelle lekkasjer i takrenner/nedløp er ikke kontrollert i detalj. Det er ikke foretatt funksjonstest. Skjulte lekkasjer, tette renner/nedløp eller svakheter i beslag kan ikke utelukkes.

## Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

#### Avvik:

Ytterkledningen har værslitasje med begynnende oppsprekking enkelte steder. Overflatebehandlingen er slitt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Tiltak:

Det anbefales å rense og male kledningen på nytt. Enkelte bord med sprekker bør skiftes ut ved behov.

#### Konsekvens:

Manglende utbedring kan føre til videre oppsprekking, økt fuktopptak og på sikt råteskader. Dette kan redusere både funksjon og levetid på kledningen.



## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført med W-takstoler i tre og undertak av duk/papp. Konstruksjonen er bygget som kaldloft. Loftet er vurdert fra luke, da det ikke var gangbart gulv. Kontrollen er derfor begrenset til synlige og tilgjengelige områder fra luke. Det ble ikke registrert synlige unormale forhold i kontrollområdet. Skjulte forhold i utilgjengelige deler av takkonstruksjonen kan ikke utelukkes.

## Dører

### Beskrivelse

Ytterdør som malt isolert kompaktdør med isolerglass.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørbladet har værslitasje i nedkant, og hengsler fremstår med rust/slitasje. Forholdet vurderes som normalt med tanke på alder, bruk og lokal værbelastning.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Døren bør vedlikeholdes med rensing, justering og overflatebehandling. Utskifting kan vurderes dersom funksjon eller tetthet svekkes ytterligere.

## Konsekvens

Manglende vedlikehold kan gi videre nedbrytning, redusert tetthet/funksjon og økt risiko for fuktopptak i dørblad og karm.



## Vinduer og verandadører

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer og verandadører med 2-lags glass. Innvendig er karmene ubehandlet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

#### Avvik:

Balkongdører og vinduer har synlige tegn til værslitasje, med avskallet maling, begynnende oppsprekking i treverket og slitasje på karmen og beslag. Overflatebehandlingen er svekket, og treverket er eksponert for fukt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Tiltak:

Vinduer og dører bør skrapes/renses for løs maling, pusses og påføres grunning samt ny overflatebehandling med egnet maling. Enkelte partier med skader i treverket bør repareres eller skiftes ut før overflatebehandling. Jevnlig vedlikehold bør videreføres for å opprettholde funksjon og levetid.

#### Konsekvens:

Manglende utbedring kan føre til videre nedbrytning av treverk, økt fuktopptak og på sikt råteskader. Dette kan redusere både funksjon og levetid for vinduer og balkongdører, og på sikt medføre behov for mer omfattende utskifting. I tillegg fremstår overflatene med tydelig estetisk slitasje.



## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Verandaen er oppført i trekonstruksjon og fundamentert på stålsøyler med betongfundamenter. Gulvet består av terrassebord i tre, og rekkverket er utført i malt treverk med stående spiler. Verandaen har utgang fra stue via glassdør og gir god plass for opphold.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

#### Avvik:

Terrassebordene fremstår værslitte med misfarging og overflateslitasje.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

#### Tiltak:

Overflate bør renses og påføres egnet trebehandling for å beskytte mot videre slitasje. Enkelte bord som er mer skadet kan vurderes skiftet ut.

#### Konsekvens:

Uten vedlikehold kan treverket gradvis brytes ned, med fare for oppsprekking, fuktopptak og redusert levetid. Estetisk fremstår overflaten slitt.

## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendig adkomst har skrårampe i betong med rekkverk i PVC.



## INNENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Det er hovedsakelig laminat på gulv, malte strier på vegger og malte plater i himling.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

## TG 2 Radon

### Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe beslått over tak med stål og vedovn i stue. Pipe over tak er vurdert fra bakkenivå, og ildsted/tilgjengelige deler av pipe er vurdert visuelt fra tilgjengelige områder. Innvendig pipeløp, tetthet, trekkforhold og brannteknisk funksjon er ikke kontrollert. Det er ikke opplyst om fyringsforbud eller pålegg. Kjøper anbefales å innhente opplysninger om siste feiing/tilsyn og eventuelle pålegg fra feiervesenet.

# Tilstandsrapport



## Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Badet er bygget etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 og det foreligger ingen dokumentasjon.

Flis med gulvvarme på gulv, fliser på vegger og malte plater i himling.

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, speil med lys, toalett, opplegg for vaskemaskin og dusj med glassdører.



### 1. ETASJE > BAD

## Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Fliser på vegger og malte plater i himling.

### 1. ETASJE > BAD

## Overflater Gulv

### Beskrivelse

Flis med gulvvarme på gulv.

Det er målt 33 mm. fall fra topp flis ved dør og ned til topp slukrist.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Bad er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende vask, speil med lys, toalett, opplegg for vaskemaskin og dusj med glassdører.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

#### Avvik:

Det er registrert skader og svelling på fronter/dører i baderomsinnredningen, særlig i nedkant mot gulv. Dette skyldes fuktpåvirkning over tid, som har trengt inn i materialet og svekket overflaten.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Tiltak:

Skadde deler bør utbedres eller skiftes ut for å opprettholde funksjon og estetikk. For å begrense videre skade bør det sikres at innredningen beskyttes best mulig mot fukt, blant annet ved å tørke av vann og sørge for tilstrekkelig ventilasjon på badet. Ved oppgradering av baderom anbefales innredning med fuktbestandige materialer.

#### Konsekvens:

Dersom tiltak ikke utføres, vil svellingen kunne forverres og føre til at dører mister funksjonalitet, stabilitet og fremstår med økende skader. Over tid kan dette redusere både bruksverdi og estetisk inntrykk av innredningen, og gi behov for full utskifting.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk med luftespalte under dør.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det ble foretatt stikkprøvebasert hulltaking i entré på utsiden av dusjsonen. Ved kontroll av konstruksjonen ble det ikke registrert unormale forhold. Fuktqvotemåling i konstruksjonen ble målt til under 8,0 %, noe som ligger innenfor nivå uten indikasjon på fukt etter måleinstrumentets skala. Resultatet gjelder kun valgt kontrollpunkt på kontrolltidspunktet. Undersøkelsen gir ikke fullstendig dokumentasjon på fuktforhold i øvrige deler av konstruksjonen, og skjulte fuktforhold kan ikke utelukkes.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Laminat på gulv, malte strier på vegger og malte plater i himling.  
Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat, vask, komfyr, ventilator, oppvaskmaskin og kjøleskap.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TEKNISK ROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Våtromsbelegg på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling.  
Teknisk rom er utstyrt med varmtvannstank, stengekran vann, rør i rør vannskap og sikringsskap.

##### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Våtromsbelegg på gulv er eldre enn 20 år. Dette overstiger anbefalt brukstid og innebærer at materialet kan ha svekket funksjon og levetid. Det foreligger ikke dokumentasjon på fagmessig utførelse eller senere oppgraderinger.

## Konsekvens/tiltak

### Tiltak:

Det anbefales å skifte ut gulvbelegget og etablere nytt tett sjikt i henhold til dagens krav ved neste oppgradering/rehabilitering. Vedlikehold og utskifting bør utføres av fagperson for å sikre forskriftsmessig utførelse og dokumentasjon.

### Konsekvens:

Aldrende belegg har økt risiko for svikt i tetthetsfunksjonen, med fare for fuktopptak og lekkasjer til underliggende konstruksjoner. Dette kan over tid føre til skjulte fuktskader, råte og behov for kostbare reparasjoner. Frem til utskifting må man være oppmerksom på at gulvet har begrenset sikkerhet mot vanninntrenging.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

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



### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig lufting i vindu/ventil og bad har mekanisk avtrekk med vifte på kryploftet.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Boligen blir oppvarmet ved bruk av elektrisk varme og vedovn.

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstank på 200 liter som er plassert på teknisk rom.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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



## TG 2 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

Leiligheten har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg med ledningsnett skjult i vegger og himling. Sikringsskapet er plassert på teknisk rom og inneholder automatsikringer fordelt på flere kurser. Anlegget er utført som et 230V IT-anlegg.

Sikringsskapet er utstyrt med jordfeilbrytere (30 mA) på de fleste kurser, i tillegg til en hovedjordfeilbryter på 100 mA. Kursfortegnelsen viser egne kurser for blant annet kjøkken, oppvaskmaskin, komfyr, varmtvannsbereder, vaskemaskin, tørketrommel, varmekabler, stikkontakter og belysning.

Anlegget fremstår ryddig med tydelig merking av kurser. Det er brukt automatsikringer av typen Garo C-Line med kurser dimensjonert i området 10–20A, avhengig av last. Måler og overbelastningsvern er plassert i målerskap.

Anlegget vurderes som tidsmessig, med skjult installasjon, automatsikringer, jordfeilbrytere og kursfortegnelse montert i skapdør.

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.

2003

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

Ja

# Tilstandsrapport

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, brannpilløp 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**

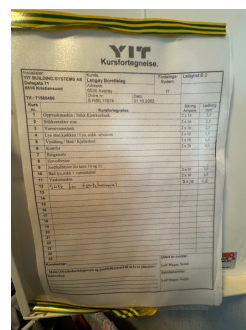
## Inntak og sikringsskap

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**

## Generell kommentar

Det er gjennomført begrenset visuell kontroll av det elektriske anlegget i tråd med forskrift til avhendingslova. Det er opplyst at anlegget er fra 2003 og at elektriske arbeider er utført av registrert elektroinstallatør, men det er ikke fremlagt samsvarserklæring. Det anbefales at kjøper innhenter tilgjengelig dokumentasjon dersom dette finnes. Ved manglende dokumentasjon eller usikkerhet om utførelse bør registrert elektroinstallatør gjennomføre utvidet kontroll.



## Branntekniske forhold

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

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

### Beskrivelse

Brannslukningsapparat og røykvarslere er registrert i boligen. Røykvarslere og slukkeutstyr er ikke funksjonstestet, og bør kontrolleres av eier/kjøper ved overtakelse.

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

**Nei**

# Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5. år.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

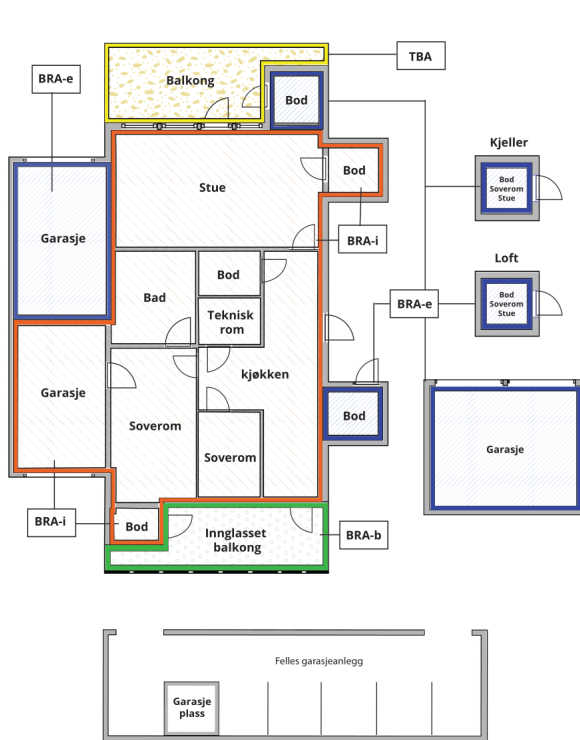
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

|                                 |                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                  |

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

| 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      | 65                            |                             |                            | 65  | 12                              |
| Kjeller        |                               | 12                          |                            | 12  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>65</b>                     | <b>12</b>                   |                            |     | <b>12</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>77</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                      | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|-------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje | Entré, bad, kjøkken, soverom, stue, teknisk rom |                             |                            |
| Kjeller   |                                                 | Bod                         |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|           | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-----------|------------|------------|
| Leilighet | 65         | 12         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede      | Rolle         |
|-----------|----------------|---------------|
| 14.8.2025 | Terje Storhaug | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune                                    | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal              | Kilde         | Eieforhold |
|--------------------------------------------|------|------|------|------|--------------------|---------------|------------|
| 1554 AVERØY                                | 82   | 104  |      | 0    | 500 m <sup>2</sup> | Eiendomsverdi | Eiet       |
| <b>Adresse</b><br>Reksundveien 111 B       |      |      |      |      |                    |               |            |
| <b>Hjemmelshaver</b><br>Langøya Borettslag |      |      |      |      |                    |               |            |
| <b>Kommentar</b><br>Felleseiet tomt.       |      |      |      |      |                    |               |            |

## Andelsobjekt

| Boligselskap        | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter       |
|---------------------|-----------|-----------|------------------|---------------------------------|
| /LANGØYA BORETTSLAG | 986466851 |           |                  | Siaulys Tomas, Sauliene Vaidute |

## Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer |
|--------------|
| 2            |

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Andelsleilighet beliggende på Langøya i Averøy Kommune.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

### Regulering

Eiendommen ligger i et regulert område.

Reguleringsplan: Eiendommen ligger i planområdet til reguleringsplanen Del av Langøyneset (82/104) Endring Forretning - bolig. Der ligger eiendommen i arealformål Bolig.

### Om tomten

Felleseiet tomt på 500 m<sup>2</sup> som er noe opparbeidet. Det er asfaltert innkjøring / uteområde og naturterreng rundt boligen. Parkering på felleseiet tomt.

### Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

## Siste hjemmelsovergang

År  
2004

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato       | Kommentar                                   | Status      | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|---------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Eiendomsverdi.no | 14.08.2025 | Innhentet av takstmann.                     | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tilstandsrapport | 11.06.2026 | Rapport er gjennomlest og godkjent av eier. | Gjennomgått |       | Nei     |
| Statens Kartverk | 14.08.2025 | Innhentet av takstmann.                     | Gjennomgått |       | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 12.06.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av

eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MP5160>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon