





# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Fygleheia 16, 8370 LEKNES  
 VESTVÅGØY kommune  
 # gnr. 40, bnr. 351

**Markedsverdi**

**3 900 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 159 m<sup>2</sup> BRA-i: 125 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.05.2026

Rapportdato: 04.06.2026

Oppdragsnr.: 13987-34658

Eiendomsverdi ref nr: HX1065

Autorisert foretak: Takstmo AS

Sertifisert Takstingeniør: Jonas Aksmo



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

## Takstmo As

Takstmo AS tilbyr profesjonelle takseringstjenester i hele Lofoten, med hovedvekt på faglighet, presisjon og kvalitet. Virksomheten er forankret i solid håndverksmessig bakgrunn og bred eiendomsfaglig kompetanse, med mål om å levere takstdokumenter med høy faglig og juridisk kvalitet.

Takstmo AS inngår i faglig fellesskap med Nordpåtakst AS, med kontor i takstfellesskap på Leknes.

Samarbeidet gir et bredt fagmiljø bestående av sertifiserte takstmenn med kompetanse innen byggmesterfaget, murmesterfaget, bygningsfysikk, tilstandsanalyser og verdifastsettelse av bolig-, fritids-, næringsseidommer.

Alle takstmenn er sertifisert gjennom Norsk Takst og arbeider etter gjeldende standarder, metodikk og etiske retningslinjer.

Takstmannens rolle er uavhengig, uten bindinger til eiendomsmeglere, utbyggere eller andre aktører i eiendomsmarkedet.

Takstmo AS utfører oppdrag i hele Lofoten, med særlig lokal markedskompetanse i Vestvågøy, Vågan, Flakstad og Moskenes.



### Rapportansvarlig

*Jonas Aksmo*

Jonas Aksmo

Uavhengig Takstingeniør

jonas@nordpatakst.no

901 77 250



# 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 fuktøk.

## 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. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

## 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
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 eksemplarfremstilling 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.



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 2003 med nyere isolert garasje. Boligen fremstår som normalt brukbar og med tilfredsstillende standard sett opp mot alder og byggeskikk, men det er registrert enkelte avvik og vedlikeholdsforhold som må følges opp.

Utvendig er det registrert mose på takteking, rust/slitasje på enkelte beslag og innfestinger, manglende eller liten lufting bak kledning samt manglende musesperre i nedre kant av konstruksjonen. Det er også registrert værslitasje og sprekker i enkelte dører, samt balkongdør som er vanskelig å åpne. Det er registrert TG3 på rekkverk/balkong som følge av fukt-/råteskader i rekkverk og usikker innfesting mot konstruksjonen. Forholdet bør undersøkes nærmere og utbedres for å ivareta sikker bruk.

Innvendig er det registrert brennbart materiale for nært sotluke/feieluke, og tiltak må gjennomføres for å oppnå tilfredsstillende brannsikkerhet. Det er også registrert noe slitasje på enkelte innvendige dører og overflater. Bad har avvik knyttet til høydeforskjell ved terskel/sluk, fuger i dusjsone samt alder på sluk- og membranløsning. Vaskerom har manglende dokumentasjon på membran/tettesjikt og begrenset tilkomst til sluk for inspeksjon og rengjøring.

Tekniske installasjoner fremstår i hovedsak funksjonelle, men det er registrert irr på rør, varmtvannstank over 20 år uten tilfredsstillende avrenning/kompenserende løsning, samt balansert ventilasjonsanlegg som i liten grad har vært i bruk. Filter må skiftes før anlegget tas i bruk, og kontroll/service anbefales.

Samlet sett fremstår boligen som en brukbar bolig med normalt vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Det må særlig tas høyde for tiltak knyttet til rekkverk/balkong, pipe/ildsted, våtrom, enkelte utvendige bygningsdeler og tekniske installasjoner.

## Enebolig - Byggeår: 2003

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Taktekingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.  
Ståltakrenner og nedløpsrør av galvanisert stål.  
Pipebeslag i stål

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdører i tre.  
Altan oppført i impregnerte trematerialer. Montert rekkverk.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet. Innvendige tak har himlingsplater. Det er noe glipper i laminatgulvet på loftet.  
Gulv av laminat.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Støpt betonggulv mot grunn. Isolert.

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.  
Boligen har lakkert tretrapp.  
Innvendig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Vaskerom

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.  
Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har opplegg for vaskemaskin.  
Det er balansert ventilasjon.

#### Bad

Veggene har fliser og våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Nyere dato.  
Det er mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Platetopp og micro fra byggeår. Nyere stekeovn og oppvask.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har balansert ventilasjon.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
Skjult el anlegg.  
Automatsikringer.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen har betonggrunnmur/såle.  
Utvendige avløpsrør er av plast  
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	159 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	125 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 900 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 500 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

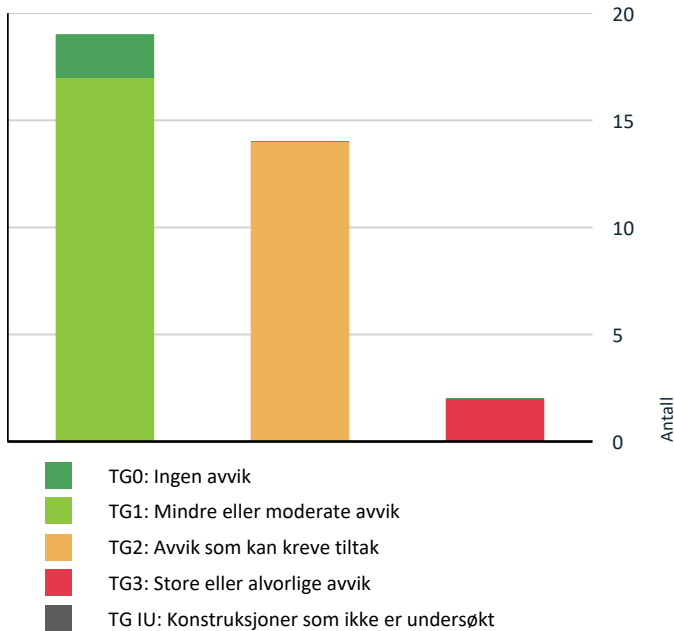
- Det foreligger ikke tegninger

## Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

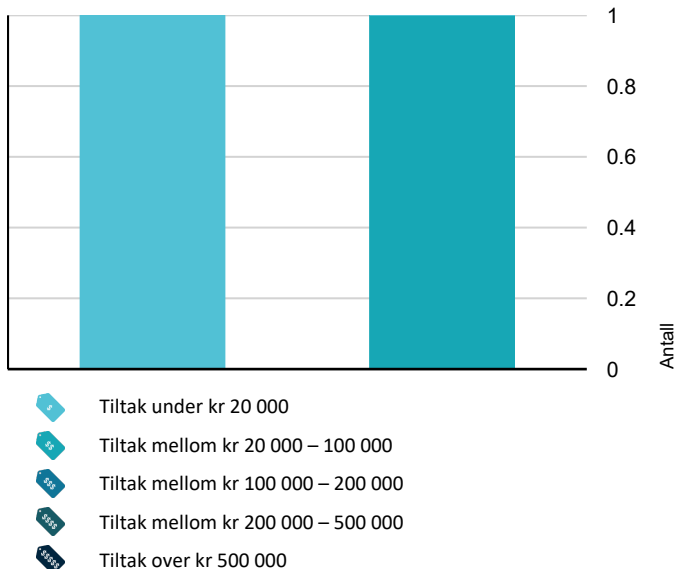
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Undertegnede har fått oppdrag av hjemmelshaver, som går ut på å utføre en tilstandsrapport for salg av eiendommen.

Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha betydning for eiendommens verdi enn det som er nevnt i dokumentet.

Vurderingene er basert på visuell kontroll og tilgjengelige flater, og det kan ikke utelukkes skjulte forhold i konstruksjoner som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon..

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Utvendig > Balkong

[Gå til side](#)

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

I rekkverk. Usikker innfestning mot konstruksjon. Bør undersøkes nærmere. Tg3 er gitt på rekkverk.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



##### Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

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



##### Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres en del mose på takking.



##### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.

Det er observert en skade på fasade øst.



##### Utvendig > Pipebeslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Noe rust er observert i nedkant av pipebeslaget. Blybeslag vurderes å være fra byggeåret.



##### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkongdøren i 1. etasje er vanskelig å åpne.

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

Konstruksjonene har skjevheter.

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

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

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

Det er irr på rør.

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

Det er avvik:

Filter må skiftes før ventilasjonsanlegget tas i bruk.  
Det bør i tillegg foretas kontroll/service av anlegget for å avklare funksjon, luftmengder og eventuell behov for ytterligere vedlikehold.

Det er opplyst at anlegget ikke har vært særlig i bruk siden byggeåret.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.  
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fuger.

Det er fuget over eldre fugemasse i dusjhjørne med klar fugemasse av ukjent type. Sees at det har vært antydninger til muggsoppdannelse i den fugemasse.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

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

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Vaskemaskin og tørketrommel plassert over sluk som vanskeliggjør inspeksjon i sluken.

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

Det er påvist at overflater har noe skader.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
2003

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

**Anvendelse**  
Bolig

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres en del mose på tekking.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mose bør fjernes fra taktekkingen for å forhindre redusert levetid og økt risiko for fuktskader på taket.



### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Ståltakrenner og nedløpsrør av galvanisert stål.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.

# Tilstandsrapport

Det er observert en skade på fasade øst.

## Konsekvens/tiltak

Det bør utbedres skade på fasade øst samt rust på innfestingen av takrenner og nedløp, for å hindre videre forringelse av materialene og redusere risiko for vanninntrenging og følgeskader på bygningen.



## TG 2 Pipebeslag

### Beskrivelse

Pipebeslag i stål

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe rust er observert i nedkant av pipebeslaget. Blybeslag vurderes å være fra byggeåret.

### Konsekvens/tiltak

Pipebeslaget bør kontrolleres nærmere og eventuelt utbedres eller byttes for å hindre videre rustdannelse. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan rusten utvikle seg og føre til lekkasjer eller skade på pipa og omkringliggende konstruksjoner.

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen, samt montere musesperre for å hindre inntrenging av skadedyr. Manglende lufting kan føre til fuktskader og redusert levetid på kledningen, mens fravær av musesperre øker risikoen for at mus og andre skadedyr kommer inn i konstruksjonen.

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdører i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkongdøren i 1. etasje er vanskelig å åpne.

### Konsekvens/tiltak

Balkongdøren i 1. etasje bør justeres eller utbedres for å sikre normal funksjon.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til ytterligere slitasje, redusert brukervennlighet og økt risiko for skade på dør og karm.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Altan oppført i impregnerte trematerialer. Montert rekkverk.

### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

### Konsekvens/tiltak

Det bør vurderes utbedring av skjevhetene for å hindre videre deformasjon og sikre konstruksjonens stabilitet og levetid.

Dersom skjevhetene forverres, kan det føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert sikkerhet.



## TG 3 Balkong

### Beskrivelse

Balkong oppført i impregnerte trematerialer. Montert rekkverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

I rekkverk. Usikker innfestning mot konstruksjon. Bør undersøkes nærmere. Tg3 er gitt på rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres en grundig undersøkelse av rekkverket og dets innfesting mot konstruksjonen. Skader og svakheter må utbedres for å hindre videre råteutvikling og redusere risikoen for personskafe som følge av sviktende rekkverk.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

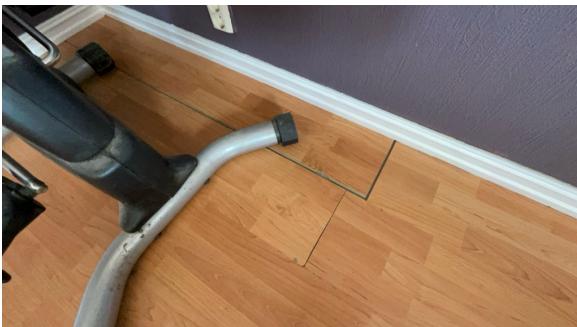


## INNENDIG

### ! TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet. Innvendige tak har himlingsplater. Det er noe glipper i laminatgulvet på loftet.



### ! TG 1 Overflater stue

#### Beskrivelse

Gulv av laminat.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

### ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Støpt betonggulv mot grunn. Isolert.

## TG 3 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjennomføres tiltak for å øke avstanden mellom brennbart materiale og sotluke/feieluke til minimum 300 mm, eller montere godkjent brannhemmende plate.

Manglende tiltak medfører økt risiko for brannspredning ved bruk av ildstedet.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Lokal utbedring eller utskiftning av dører med slitasje bør vurderes for å opprettholde funksjon og estetikk. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere slitasje føre til redusert brukervennlighet og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### **Overflater vegger og himling**

##### Beskrivelse

Veggene har fliser og våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

### 1. ETASJE > BAD

#### **Overflater Gulv**

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

##### Vurdering av avvik:

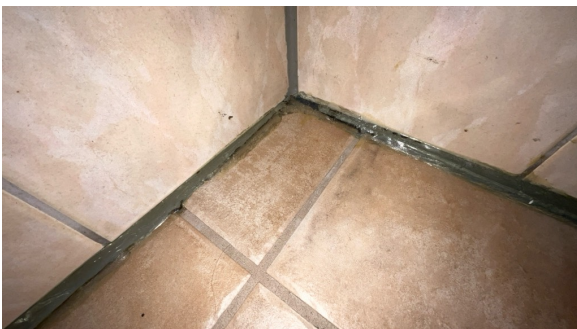
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fuger.

Det er fuget over eldre fugemasse i dusjhjørne med klar fugemasse av ukjent type. Sees at det har vært antydninger til muggsoppdannelse i den fugemasse.

##### Konsekvens/tiltak

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

Det bør foretas utskifting av fugemasse i dusjhjørnet, og det anbefales å benytte egnet, soppresistent fugemasse. Dette bør gjøres for å hindre videre muggsoppdannelse, som kan føre til dårlig inneklime og skade på omkringliggende konstruksjoner.



### 1. ETASJE > BAD

#### **Sluk, membran og tettesjikt**

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

##### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

## Konsekvens/tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig, og vær oppmerksom på at både membran og sluk nærmer seg slutten av forventet levetid.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og alder er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjvegger/hjørne. Nyere dato.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

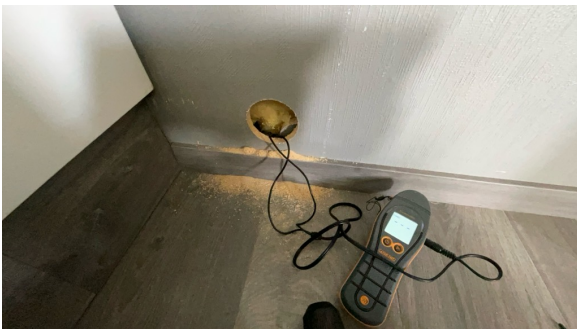
Det er mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken tilstøtende vegg bak kabinett.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.

## 1. ETASJE > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

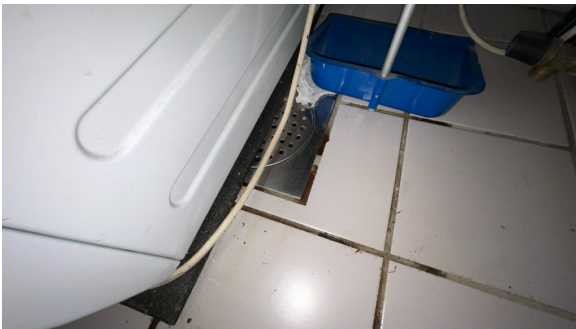
### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Vaskemaskin og tørketrommel plassert over sluk som vanskeliggjør inspeksjon i sluken.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking ansees ikke som formålstjenlig i dette rommet da det ikke er noe direkte fuktbelastning på vegger. Overflatesøk utført med Protimeter fuktmåler.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Platetopp og micro fra byggeår. Nyere stekeovn og oppvask.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

## Konsekvens/tiltak

Det bør foretas lokal utbedring av skadede overflater for å hindre videre forringelse og opprettholde funksjon og estetikk. Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje og redusert levetid på innredningen.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.

#### Konsekvens/tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelse av årsaken til irr på rørene, og eventuelle skader eller lekkasjer må utbedres.

Irr kan indikere fuktproblemer eller begynnende korrosjon, noe som kan føre til lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen dersom det ikke utbedres.



### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

# Tilstandsrapport

## TG.2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Filter må skiftes før ventilasjonsanlegget tas i bruk. Det bør i tillegg foretas kontroll/service av anlegget for å avklare funksjon, luftmengder og eventuell behov for ytterligere vedlikehold.

Det er opplyst at anlegget ikke har vært særlig i bruk siden byggeåret.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Filter må skiftes før anlegget tas i bruk. Det bør i tillegg foretas kontroll/service av anlegget for å avklare funksjon, luftmengder og eventuelt behov for ytterligere vedlikehold. Dersom dette ikke utføres, kan det føre til redusert ventilasjonseffekt, dårligere innelima og økt risiko for tekniske feil eller skader på anlegget.



## TG.2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Skjult el anlegg.  
Automatsikringer.

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

# Tilstandsrapport

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Gjelder det som er gjort etter byggeår. Ikke fremvist samsvarserklæring på det som er gjort senere år.**
3. 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**
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
5. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

6. 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**
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

8. 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**
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Samsvarserklæringer foreligger ikke. Tilstandsvurdering anbefales.**  
**Det anbefales boligkjøper eller selger å ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson/firma.**

**Deler av anlegget er skjult, som bygningsakkyndig har vi begrenset kompetanse til å avdekke avvik og at det derfor kan påløpe ytterligere kostnader til utbedring av anlegget etter en el.kontroll.**



## TOMTEFORHOLD

### Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur/såle.

# Tilstandsrapport

## Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## 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 befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Her er en samlebeskrivelse av HMS punkt, i henhold til forskrift.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

Det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å ivareta sikkerhet og redusere risiko for fallulykker.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger, samt vurdere tiltak for radonsikring dersom forhøyede verdier påvises. Manglende radonsperre og målinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og kan utgjøre en helseisiko for brukere av bygget.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

2023

### Standard

### Vedlikehold

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### Beskrivelse

Tradisjonelt bygget garasje.  
Opplyses isolert vegger og tak. 10 cm vegger og 20 cm i tak. Platekledd innvendig.  
Støpt gulv, opplyses isolert mot grunn.  
Steinbelagt decra på tak.  
Eget sikringsskap  
Leddet port.  
Ytterdør og vinduer i tre.

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

# Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

125 m<sup>2</sup>/125 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Hall m/trapp, Bad, Vaskerom, Stue, Kjøkken, Gang, 3 Soverom, Bod

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 34 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 3 900 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

# Kr 5 500 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

**3 900 000**

## Konklusjon markedsverdi

**3 900 000**

### Markedsvurdering

Eiendommen ligger i etablert boligområde og fremstår som normalt brukbar med tilfredsstillende standard sett opp mot alder. Fastsettelsen av markedsverdien baserer seg på en samlet vurdering av eiendommens beliggenhet, størrelse, standard, planløsning, tekniske tilstand og generelle attraktivitet i dagens marked. Det er hensyntatt registrerte avvik, herunder forhold knyttet til balkong/rekkverk, pipe/ildsted, våtrom, ventilasjon og tekniske installasjoner.

Beregnet teknisk verdi overstiger markedsverdien. Dette vurderes å ha sammenheng med at byggekostnader og teknisk substans ikke fullt ut gjenspeiles i lokalt markedsnivå for tilsvarende eiendommer.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Markstubben 17 ,8370 LEKNES 114 m <sup>2</sup> 2002 3 sov	12-03-2025	4 100 000	<b>4 000 000</b>		4 000 000	<b>33 898</b>
2 Markstubben 6 ,8370 LEKNES 123 m <sup>2</sup> 1999 3 sov	01-11-2022	3 700 000	<b>4 050 000</b>		4 050 000	<b>32 927</b>
3 Fygleheia 15B ,8370 LEKNES 123 m <sup>2</sup> 2005 3 sov	24-08-2023	3 900 000	<b>3 800 000</b>		3 800 000	<b>30 894</b>
4 Skjønnåsen 23 ,8370 LEKNES 145 m <sup>2</sup> 1977 3 sov	02-03-2023	4 400 000	<b>4 200 000</b>		4 200 000	<b>26 087</b>
5 Markstubben 8 ,8370 LEKNES 128 m <sup>2</sup> 2000 3 sov	10-11-2024	2 890 000	<b>2 600 000</b>		2 600 000	<b>20 312</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 110 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 700 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>700 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 400 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 100 000
-------------------	-----	-----------

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 100 000</b>
----------------------------	------------	------------------

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 500 000</b>
--	------------	------------------

# 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

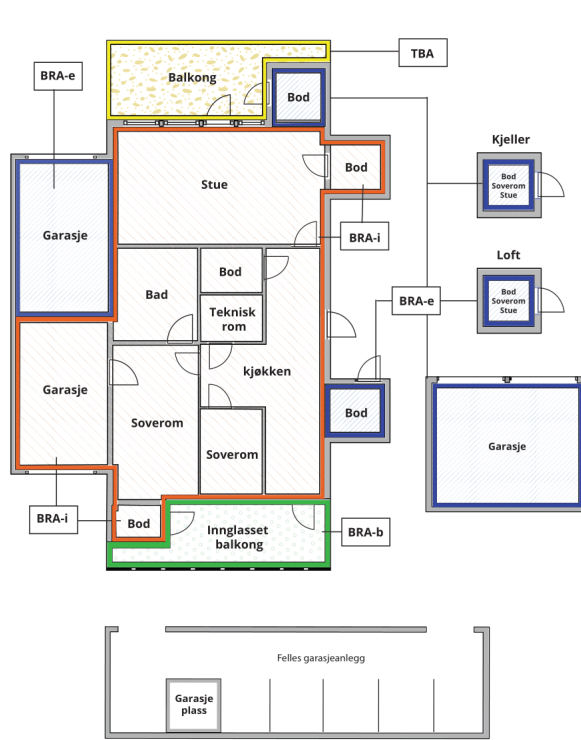
## Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass 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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## 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	79			79	32
Loft	46			46	6
<b>SUM</b>	<b>125</b>				<b>38</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>125</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Hall m/trapp, bad, vaskerom, stue, kjøkken		
Loft	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bod		

### Kommentar

Arealene er oppmålt innvendig

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Skiftet gulv stue/kjøkken etter vannskade fra pipe.

## 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		34		34	
<b>SUM</b>		<b>34</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>34</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

Oppgitt ved befaring

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2026	Jonas Aksmo	Takstingeniør
	Rune Andreassen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1860 VESTVÅGØY	40	351		0	702.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Fygleheia 16

### Hjemmelshaver

Andreassen Rune

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert byggefelt på Fygle, hvor det er gangavstand til Leknes.

Leknes er kommunesenteret i Vestvågøy kommune og har bystatus. Ligger midt i Lofoten og dypt inne i Buksnesfjorden, hvor byen er avgrenset i nordøst av Leknes Lufthavn. Sammen med Gravdal og Fygle bor det ca. 4400 innbyggere. Vestvågøy kommune har ca. 11.500 innbyggere.

Den lokale flyplassen er en av de mest trafikkerte kortbaneflyplassene i Norge.

I tillegg er det flere kjøpesentre, butikker i alle sjangre, lensmannskontor, flere treningsentre, barneskole, ungdomsskole, videregående skole, barnehager, idrettshaller, fotballbane, skatebane, svømmehall og mye mer.

Ett bredt næringsliv i kommunen med økning i folketallet de senere år. Blant annet er Lofotprodukter og Europharma etablert her. Selve Lofoten byr på sin kjente og mektige natur. Lofoten er ett meget populært turistmål hele året.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Opparbeidet tomt med fint uteområde, plen, beplantning, gruset adkomst og parkeringsområde.

### Tinglyste/andre forhold

1 utleggsforretning registrert i Grunnboken 28.05-2026

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	17.05.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	17.05.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	28.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	25.05.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2026	

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 bygningsfaglig 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. 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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningsfaglig kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) 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.

- Bygningsfaglig 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. Bygningsfaglig 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 bygningsfaglig 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 funksjonsprøving 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 yttertakk 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, utførede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** 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 ren 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 bruksheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- 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-norsk-takst/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/HX1065>

## 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