

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig (hovedbolig)

 Vassvikvegen 209, 5215 LYSEKLOSTER  BJØRNAFJORDEN kommune

# gnr. 22, bnr. 41

**Sum areal alle bygg: BRA: 226 m<sup>2</sup> BRA-i: 95 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 23.02.2026

Rapportdato: 02.03.2026

Oppdragsnr.: 20932-3128

Referansenummer: OX8770

Foretak: Bang Takst AS

Takstingeniør: Patrick Bang



# Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og takstmann siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørarbeid og byggeledelse har selskapet opparbeidet seg en solid og bred erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapporter etter ny forskrift (NS 3600)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig.

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsmeglere, privatpersoner og profesjonelle aktører – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



**Rapportansvarlig**

Patrick Bang  
Uavhengig Takstingeniør  
post@bangtakst.no  
979 16 572



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

## TAKSTOBJEKTET

Fritidsbolig oppført over to etasjer med flere tilleggsbygg.

## STANDARD

Hovedboligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

## REFERANSENIVÅ

Det er lagt til grunn at bygget er oppført etter den byggeskikk, tekniske kunnskap og fagmessige utførelse som var vanlig rundt byggetidspunktet. Det forelå ikke nasjonale byggeforskrifter på oppføringstidspunktet, og byggets tekniske standard vil derfor i vesentlig grad avvike fra dagens krav. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer er vurdert ut fra gjeldende krav og byggeskikk på det tidspunktet arbeidene ble gjennomført.

## EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskerseriers Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolasjon og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

## BEGRENSNINGER

Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

## BELIGGENHET

Eiendommen har en praktfull beliggenhet ved Lysefjorden som trolig er et av vestlandets mest attraktive områder for fritidseiendommer. Eiendommen har en lang strandlinje og ligger svært fint til i usjenerte omgivelser. Det er i tillegg meget gode solforhold, og fantastisk utsikt.

## TOMT

Eiet tomt på 12 561 m<sup>2</sup>. Den delen av tomten hvor bebyggelsen befinner seg ligger i flatt terreng og med fine svaberg ned mot sjøen. Nyoppført terrasseplattning mellom byggene. Støpt kai like i front av byggene. Den øvrige delen av tomtarealet ligger som naturtomt i noe kupert terreng,

## ADKOMST

Det er to alternative måter å komme seg til eiendommen. Fra båthavnen er det ca. 5 minutter i båt ut til eiendommen. En kan alternativt gå i terreng i skogen fra Vassvikveien (som er opp til høyre etter butikken ) til eiendommen. Dette tar ca. 20-

25 minutter. Adkomst til Drange Båthavn er som følger: Kjør over Fanafjellet og videre mot Drange. Passer bl.a. Ole B og ta opp til høyre ved skilt, Drange. Følg deretter veien videre, passer vann som ligger på venstre side av veien. Kjør forbi dagligvarebutikk som ligger på høyre siden av veien og ta ned liten grusbakke like etter Byggmann som fører deg ned til Drange båthavn. Det er ca. 6 - 7 km. fra Ole B. til Båthavnen. Ved visning vil interessentene bli fraktet i båt fra havnen og ut til eiendommen.

## VANN- OG AVLØP

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann- og avløp. Vannforsyning via brønn. Forbrenningstolett i badehus. Gråvannsavløp for øvrig.

## PARKERING

Det medfølger parkering og båt plass på Drange Båthavn.

## BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

### Byggegrunn/fundamentering:

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/kult. Vegger mot grunn i naturstein. Tregulv mot krypkjeller.

### Yttervegger:

Yttervegger av laftet plank. Utvendig kledd med liggende, enkeltfaset trekledning.

### Vinduer:

Ett-lags vinduer i malte trekramer.

### Dører:

Ytterdører i heltre.

### Tak/taktekking:

Saltak.

Taktekking med sutak, lekter og taktekking med skiferstein og teglstein.

Takrenner og nedløpsrør i plast.

### Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

## BESKRIVELSE - INNVENDIG

### Hovedetasje:

#### Kjøkken (15,0 m<sup>2</sup>)

Heltregulv, tømmervegger og åpen himling. Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

#### Stue (31,0 m<sup>2</sup>)

Heltregulv, tømmervegger og åpen himling. Åpen peis og vedovn.

# Beskrivelse av eiendommen

## Kjøkken (22,0 m<sup>2</sup>)

Heltregulv, tømmervegger og åpen himling.

Kjøkkeninnredning.

Vedovn.

Loftsetasje:

## Gang (9,0 m<sup>2</sup>)

Heltregulv, tømmervegger og åpen himling.

## Soverom (15,0 m<sup>2</sup>)

Heltregulv, tømmervegger og åpen himling.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av plast.

Avløpsrør av plast.

Varmtvannsbereder på 80 liter.

Sikringskap med automatsikringer.

## OPPVARMING

Vedfyring. Det er to vedovner og en peis i bygget.

Mulighet for elektrisk oppvarming forøvrig.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

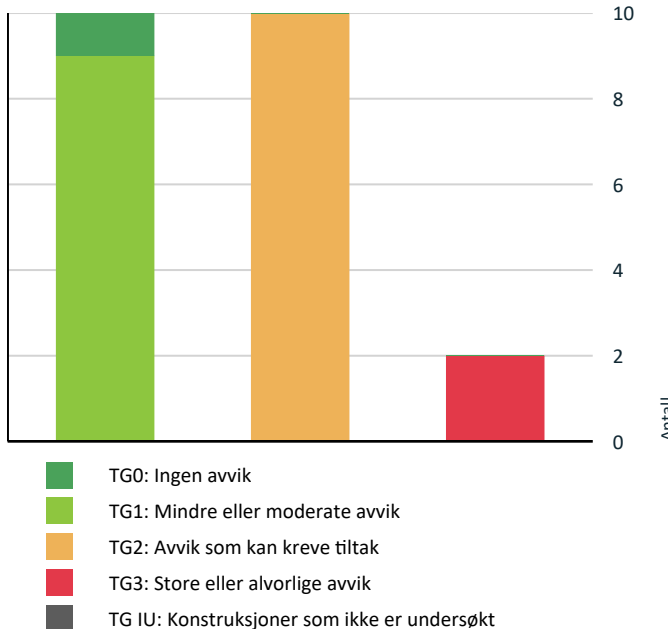
[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

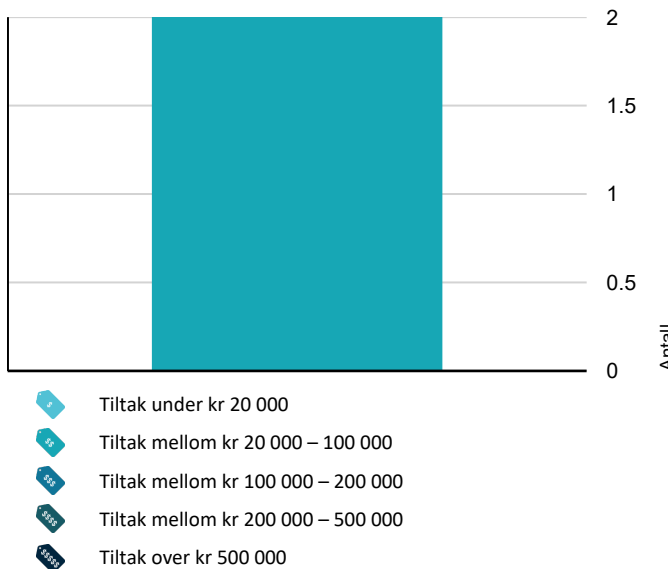
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig (hovedbolig)

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

##### ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Større skjevheter i bygget. Merk at disse må sees i sammenheng med byggets alder.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

##### ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Fuktig miljø i krypkjelleren, trolig fra diffusjon, kondens eller direkte innsig.
- Symptomer på aktivitet etter skadedyr.
- Stedvis råte i konstruksjoner.
- Søylar er montert på grunn uten fuktspærre.
- Merk at avvikene over må sees i sammenheng med byggets alder.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Flere løse steiner samt steiner med skader.

##### ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Takrenner, nedløpsrør og beslag bærer preg av elde/slitasje.

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

Det er påvist andre avvik:

- Spredte råteskader i kledningen.
- En del slitasje på kledningen forøvrig.
- Utettheter bak kledning som medfører risiko for inntrenging av skadedyr/mus.
- Stedvis synlig mit i tømmervegger (gjelder også bærende innervegger).

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Spor etter stripet borebille (mit). Vedvarende angrep over tid vil kunne svekke treverkets bæreevne. Merk at stripet borebill (mit) må sees i sammenheng med byggets alder.

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

Det er påvist andre avvik:

- Fuktmerker i karmen.
- Et par knuste glassruter.

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

Det er påvist andre avvik:

- Mit i treverk.

## ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Det ble registrert aktivitet etter skadedyr/mus i bla. kjøkkenskap.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

## ! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken (15,0 m<sup>2</sup>) > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

## ! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken (22,0 m<sup>2</sup>) > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG (HOVEDBOLIG)



**Byggeår**  
1600

**Kommentar**  
Opplysninger fra tidl. salgsoppgaver

### Standard

Hovedboligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking med sutak, lekter og taktekking med skiferstein og teglstein.

Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble taktekking vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

#### Vedlikehold:

Taket bør kontrolleres jevnlig for skader, løse stein, mose og slitte beslag. Beslag, renner og nedløp bør vedlikeholdes og skiftes ved behov for å forebygge lekkasjer.

Forventet levetid (iht. Byggforskserien 700.320):

- Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år
- Skifertakstein: ca. 50–80 år
- Tegltaakstein: ca. 30–60 år

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Flere løse steiner samt steiner med skader.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak eldes, øker risikoen for lekkasjer som kan medføre kostbare skader på underliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke utføres i tide.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.

Takrenner og nedløp ble vurdert fra bakkenivå, med de begrensninger det medfører. Evt. skjulte feil, skader eller mangler som ikke er synlige fra bakkenivå, er ikke omfattet av inspeksjonen.

Vedlikehold:

Takrenner og nedløp bør kontrolleres jevnlig for skader, lekkasjer og blokkeringer. Rensing anbefales minst én gang i året, og oftere ved mye løvfall eller nedbør. Skadde eller slitte deler bør skiftes ved behov for å sikre god vannavrenning og hindre fuktskader.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):

- Takrenner/nedløp (plast): ca. 20–30 år

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner, nedløpsrør og beslag bærer preg av elde/slitasje.

**Konsekvens/tiltak**

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takrenner og nedløp eldes, øker risikoen for lekkasjer som kan medføre kostbare skader på underliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke utføres i tide.

## TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av laftet plank. Utvendig kledd med liggende, enkeltfalsset trekledning.

Det er ikke gjort destruktive inngrep eller åpning av konstruksjoner i denne undersøkelsen. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes, kan feil og mangler avdekkes. Eldre tømmervegger er særlig sårbare for råteskader og skadeinsekter ved feil utførelse. Yttervegger er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt for oppføringsåret, og disse vil avvike fra dagens krav/anbefalinger.

Vedlikehold:

Kledningen bør kontrolleres jevnlig for slitasje, spesielt ved utsatte detaljer som hjørner og nedre bord. Det anbefales å male eller beise kledningen med jevne mellomrom for å beskytte treverket mot fukt. Eventuelle skader bør utbedres tidlig for å hindre videre skade på konstruksjonen.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):

- Trekledning: ca. 40–60 år

- Overflatebehandling, maling: ca. 6–12 år

- Overflatebehandling, dekkbeis: ca. 4–8 år

- Overflatebehandling, beis: ca. 2–6 år

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:
- Spredte råteskader i kledningen.
- En del slitasje på kledningen forøvrig.
- Utettheter bak kledning som medfører risiko for inntrenging av skadedyr/mus.
- Stedvis synlig mit i tømmervegger (gjelder også bærende innervegger).

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

- Andre tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold og lokale reparasjoner. Manglende vedlikehold/utskifting kan medføre skader på yttervegg.
- Åpninger for skadedyr bør tettes tilstrekkelig. Manglende musebånd medfører risiko for inntrenging av skadedyr.
- Mit bør behandles.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak i trekonstruksjon.

Merk:

Takkonstruksjonen er fra byggeår og oppført etter datidens byggestandarder. Isolasjonsverdi, lufting og fuktsikring er ofte mangelfull sett opp mot dagens krav. Det er ikke foretatt prøvetaking for mugg eller soppsporer. Regelmessig tilsyn anbefales

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:
- Spor etter stripet borebille (mit). Vedvarende angrep over tid vil kunne svekke treverkets bæreevne. Merk at stripet borebill (mit) må sees i sammenheng med byggets alder.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden vedr. stripet borebille og foreta behandling ved behov.



## TG 2 Vinduer

Ett-lags vinduer fra byggeår.

Merk:

Det ble gjort en enkel funksjonstest av enkelte vinduer. Normalt vedlikehold og justering anses ikke som vesentlig avvik.

Vedlikehold:

Vinduer bør kontrolleres jevnlig, med fornyet overflatebehandling og smøring/justering av beslag ved behov.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Fuktmerker i karmen.
- Et par knuste glassruter.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold for å unngå råteskader på vinduene.
- Glassruter som er knust bør skiftes.



## TG 1 Dører

Ytterdører i heltre.

Dører av eldre årgang. Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Merk:  
Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):  
- Ytterdører i tre: ca. 20-40 år

## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

Overflater ble visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Se eget punkt vedr. mit under yttervegger og takkonstruksjon.

Forventet levetid:  
- Overflater (maling, parkett, laminat): ca. 10-30 år.

Merk:  
Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, misfarging på gulv etter tepper og lignende må forventes i en brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

# Tilstandsrapport

Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom per etasje.

Merk:

Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er derfor basert på stikkprøver, og avvik kan forekomme. I eldre boliger må man påregne skjevheter, knirk, lokale svanker og nedbøyninger i etasjeskiller, særlig der nytt gulv er lagt uten fullstendig avretting.

Etasjeskiller fra eldre byggeår tilfredsstiller normalt ikke dagens krav til stivhet og lydisolasjon. Møbler og innredning kan påvirke måleresultater og skjule avvik.

Vurderingen omfatter ikke skjulte forhold i underliggende konstruksjoner som krypkjeller – se eventuelt eget punkt.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Større skjevheter i bygget. Merk at disse må sees i sammenheng med byggets alder.

## Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- For å få tilstandsgrad 1 må gulvet rettes opp, noe som krever nærmere undersøkelser; tiltaket lønner seg sjelden alene, men kan vurderes ved oppussing, og kostnadsestimatet gjelder kun selve utbedringen - justering av dører, nye overflater og eventuell forsterkning kommer i tillegg.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## Pipe og ildsted

Pipe:

Murt pipe.

Ildsted:

To vedovner og peis.

Merk:

Pipe over tak er vurdert under punktet taktekking. Øvrige deler av pipen er ikke inspisert eller vurdert, da dette ikke omfattes av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven. Konf. feier for nærmere opplysninger om tilstand (evt. tilsynsrapporter fra feier er ikke kontrollert). e

## Krypkjeller

Boligen har krypkjeller. Det ble gjort inspeksjon av tilgjengelige deler. Se kommentarer under avvik.

Kommentar:

Fuktigheten i krypkjellere kan variere med årstidene og fuktskader kan oppstå på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Fukt kan gi skader i konstruksjoner som bjelkelag, og utvikler seg over tid. Sommeren er den mest kritiske perioden med tanke på høy fuktighet.

Det gjøres oppmerksom på at krypkjellere er å betrakte som en særlig fuktutsatt konstruksjon, og det anbefales jevnlig å kontrollere krypekjeller for å følge med på tilstanden.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Fuktig miljø i krypkjelleren, trolig fra diffusjon, kondens eller direkte innsig.
- Symptomer på aktivitet etter skadedyr.
- Stedvis råte i konstruksjoner.
- Søyler er montert på grunn uten fuktsperre.
- Merk at avvikene over må sees i sammenheng med byggets alder.

## Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Det bør foretas tiltak for å redusere fuktighet i krypkjeller. Høy luftfuktighet over tid gir stor risiko for muggsoppdannelse, råteskader i trekonstruksjoner og et dårlig innemiljø i boligen.
- Det bør gjøres tiltak for å hindre tilgang til skadedyr, hvis mulig. Merk at det på grunn av konstruksjonens alder/byggeskikk, er påregnelig at det vil være tilgang for skadedyr.
- Konstruksjoner med råte bør skiftes ut. Estimert omfatter kun utskifting av elementer med råte.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



## TG 2 Innvendige trapper

Åpen tretrapp / stige mellom hovedetasje og loftsetasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Mit i treverk.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Mit bør behandles.



## TG 1 Innvendige dører

Profilerte heltredører.

Merk:  
Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlig avvik.

## TG 2 Andre innvendige forhold

Se kommentarer etter avvik.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det ble registrert aktivitet etter skadedyr/mus i bla. kjøkkenskap.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å hindre inntrenging av skadedyr/mus som kan medføre skader på materialer og installasjoner.

## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## HOVEDETASJE > KJØKKEN (15,0 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte fronter, benkeplate i heltre og heldekkende stålvaske med skyllekum og ett-greps blandebatteri.

Hvitevarer:

- Stekeovn med keramiske platetopp fra Smeg
- Integrert oppvaskmaskin (smal modell) fra Siemens.
- Frittstående kjøleskap med frysedel fra Smeg.

Naturlig ventilasjon via åpning av vinduer.

## HOVEDETASJE > KJØKKEN (15,0 M<sup>2</sup>)

### TG 2 Avtrekk

Rommet har ingen ventilering utover åpning av vinduer.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

## HOVEDETASJE > KJØKKEN (22,0 M<sup>2</sup>)

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med ett-greps blandebatteri.

Hvitevarer:

- Integrert komfyr fra Siemens
- Integrert induksjonstopp fra Siemens
- Integrert oppvaskmaskin fra Siemens

Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og lekkasjesensor.

## HOVEDETASJE > KJØKKEN (22,0 M<sup>2</sup>)

### TG 2 Avtrekk

Rommet har ingen ventilering utover åpning av vinduer.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Vannforsyningsrør av plast.

Vannpumpe i krypkjeller.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):

# Tilstandsrapport

- Pex-rør: 25-75 år



## ! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):

- Avløp (plast): 25-100 år

## ! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Merk at løsningen er vurdert ut fra byggeskikk og tekniske krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens forskriftskrav til ventilasjon som boligen ikke vil innfri.

## ! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 80 liter fra Oso Hotwater, plassert i krypkjeller.

Bereeder ble produsert i 2007.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):

- Varmtvannsbereder: ca. 15-25 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



# Tilstandsrapport

## 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 bygningsakkyndig 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.*

### ELEKTRISK ANLEGG

Sikringskap er plassert i i loftsetasjen.  
Automatsikringer (jordfeilautomater).  
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning.

Sikringskapet inneholder hovedbryter på 56A, 2 kurser på 20A, 5 kurser på 16A, 3 kurser på 15A og 2 kurser på 10A.

### BELYSNING

Vanlig belysning.

### EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

Se innledning for øvrig oppvarming.

### Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Det er ikke registrert el-tilsyn fra offentlig myndighet de siste fem årene. Underskrevne bygningsakkyndige har derfor gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Vurderingen er basert på en spørreundersøkelse rettet mot eier samt visuell kontroll av tilgjengelige punkter, uten inngrep. Det er ikke utført teknisk kontroll, og det er ikke vurdert eller angitt tilstandsgrad (TG) i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.

Det er ikke fremvist dokumentasjon/samsvarserklæring på utførte arbeider. Ved eierskifte anbefales det at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon.

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- 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** Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. Det er ukjent om det er foretatt tilsyn i de senere år.

Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, eller for endringer på anlegg fra før 1999 skal samsvarserklæring foreligge iht. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for hele anlegget.

På bakgrunn av nevnte forhold anbefales det å foreta en utvidet kontroll av anlegget.

### Generell kommentar

# Tilstandsrapport

Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og informasjon innhentet fra eier, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller teknisk måling av anlegget, og vurderingen er derfor ikke sammenlignbar med en kontroll gjennomført av det lokale eltilsyn (DLE) eller autorisert elektrovirksomhet.

Den bygningsakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse og har dermed ikke forutsetninger for å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand. Elektriske anlegg er underlagt strenge krav til utførelse og kontroll, og det er kun fagpersoner med nødvendig autorisasjon som har kompetanse til å gjennomføre en fullverdig vurdering.

Ved eierskifte anbefales det alltid at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon. Eier har ansvar for at anlegget til enhver tid tilfredsstillende gjeldende forskrifter, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet vurdering. Ved nærmere ettersyn kan det fremkomme avvik eller kostnader til utbedring som ikke fremgår av denne rapporten.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

I henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygningen er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell.

Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS 3600.

### Fuktsikring og drenering

Bygningen har krypkjeller og står på fjell uten registrert dreneringssystem. Dette er vanlig for bygg av tilsvarende alder og type, men kan medføre økt risiko for fuktinntrenging over tid. Tilstanden bør overvåkes, og tiltak vurderes dersom det oppstår tegn til fuktbelastning.

### ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Vegger mot grunn i naturstein.

### ! TG 0 Terrengforhold

Det ble ikke avdekket unormale terrengforhold.

### Utvendige vann- og avløpsledninger

# Tilstandsrapport

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann- og avløp. Vannforsyning via brønn. Forbrenningstolett i badehus. Gråvannsavløp forøvrig.

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

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

# Bygninger på eiendommen

## "Biblioteket"



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår.

### Standard

Tregulv. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med trepanel. Saltak med sperrekonstruksjon. Taket er tekket med takpanner av tegl.

Vedovn m/stålpipe.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningen. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

### Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

## "Båthuset"



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår.

### Standard

Tregulv. Yttervegger og takkonstruksjon i trekonstruksjon (grindverkskonstruksjon) med stående trepanel. Taket er tekket med takpanner av tegl.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningen. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

### Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

## Bod bak "båthuset"



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår.

### Standard

Tregulv. Yttervegger og takkonstruksjon i trekonstruksjon (grindverkskonstruksjon) med stående trepanel. Taket er tekket med takpanner av tegl.

### Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

## "Lillehuset"



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår.

### Standard

Tregulv. Yttervegger og takkonstruksjon i trekonstruksjon kledd med trepanel. Taket er tekket med takpanner av tegl.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningen. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

### Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

## "Storehuset"



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår.

### Standard

Tregulv. Yttervegger og takkonstruksjon i trekonstruksjon kledd med trepanel og bølgeblikkplater. Taket er tekket med takpanner av tegl.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningen. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

### Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

## "Badehuset"



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår.

### Standard

Treplater på gulv Yttervegger og takkonstruksjon i trekonstruksjon kledd med trepanel og platekledning. Taket er tekket med takpanner av tegl.

Bygningen fungerer som bad/dusjrom med baderomsmøbel, forbrenningstoalett, dusj, varmtvannsbereder og eget sikringskap.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningen. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

### Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

# 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

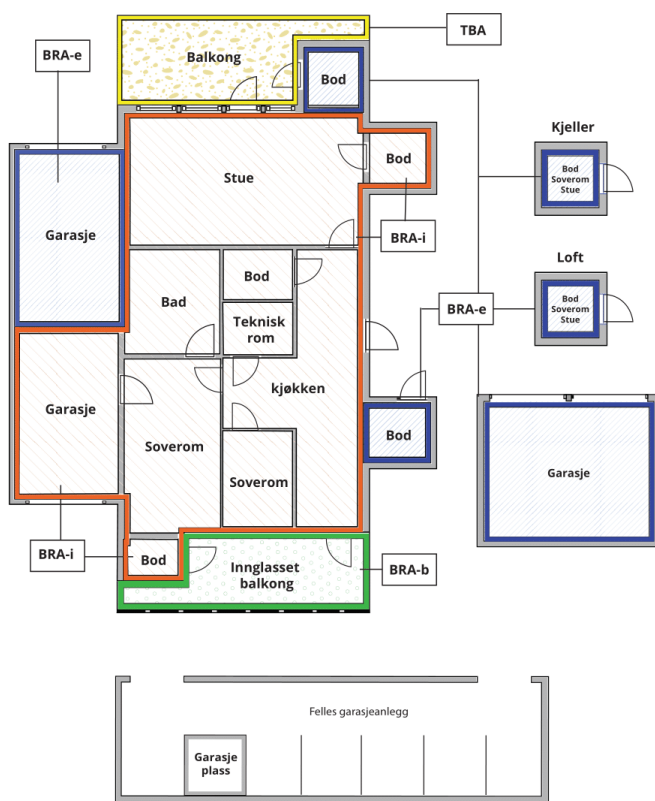
## Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstert bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig (hovedbolig)

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	71			71	
Loft	24			24	
<b>SUM</b>	<b>95</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>95</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Kjøkken (15,0 m <sup>2</sup> ), kjøkken (22,0 m <sup>2</sup> ), stue (31,0 m <sup>2</sup> )		
Loft	Gang (9,0 m <sup>2</sup> ), soverom (15,0 m <sup>2</sup> )		

## Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

### Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. m<sup>2</sup> av bruksarealet i hovedetasjen.

Innvendige vegger utgjør ca. m<sup>2</sup> av bruksarealet i loftsetasjen.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

### TAKHØYDER

1. etasje: ca. 2,26 meter målt på kjøkkenet. Opptil ca. 4,10 meter i stue.

Loftsetasje: ca. 2, meter målt i

Bygget har ikke etablert bad innenfor hoveddelen og oppfyller isolert sett ikke kravene til BRA-i. Rommene i hoveddelen er likevel vurdert som BRA-i i denne rapporten, basert på en samlet vurdering.

### GENERELT

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot tegninger (ikke mottatt).

## "Biblioteket"

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje		28		28	
Hems					
<b>SUM</b>		<b>28</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>28</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje		Gang (12,8 m <sup>2</sup> ), soverom (15,0 m <sup>2</sup> )	
Hems		Hems (ikke målbart areal)	

## "Båthuset"

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		26		26	
<b>SUM</b>		<b>26</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>26</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Naustrom (26,0 m <sup>2</sup> )	

## Bod bak "båthuset"

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	
<b>SUM</b>		<b>6</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>6</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod (5,5 m <sup>2</sup> )	

## "Lillehuset"

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje		17		17	
Hems					
<b>SUM</b>		<b>17</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>17</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje		Gang (5,9 m <sup>2</sup> ), soverom (10,8 m <sup>2</sup> )	
Hems		Hems (ikke målbart areal)	

## "Storehuset"

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje		35		35	
Hems		9		9	
<b>SUM</b>		<b>44</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>44</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje		Gang (12,8 m <sup>2</sup> ), soverom (15,0 m <sup>2</sup> ), bod (5,8 m <sup>2</sup> )	
Hems		Hemsrom (9,0 m <sup>2</sup> )	

## "Badehuset"

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		10		10	
<b>SUM</b>		<b>10</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>10</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bad (10,3 m <sup>2</sup> )	

## 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)
Fritidsbolig (hovedbolig)	95	0
"Biblioteket"	28	0
"Båthuset"	0	26
Bod bak "båthuset"	0	6
"Lillehuset"	17	0
"Storehuset"	39	6
"Badehuset"	10	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2026	Patrick Bang	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4624 BJØRNAFJORDEN	22	41		0	12561 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

### Adresse

Vassvikvegen 209

### Hjemmelshaver

Saunders Eiendom AS

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	02.02.2026	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen/eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	02.02.2026	Kontroll av grunnboken.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	02.02.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.03.2026	
2	02.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Byggesak er ikke kontrollert. Rommene i denne rapporten er beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger. Egenerklæringsskjema er ikke kontrollert. Egenerklæringsskjema blir utfyllt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller om det foreligger relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst om.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.