

Tilstandsrapport



Enebolig



Reigstadvegen 152, 5281
VALESTRANDSFOSEN



OSTERØY kommune



gnr. 146, bnr. 42

Sum areal alle bygg: BRA: 175 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 29.12.2025

Rapportdato: 13.01.2026

Oppdragsnr.: 22614-1024

Referansenummer: DM4653

Foretak: 7-Fjellstakst AS

Takstingeniør: Stig Byrkjeland



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

7-Fjellstakst AS

Rapportansvarlig

Stig Byrkjeland
Uavhengig Takstingeniør
stig@7fjellstakst.no
915 20 868

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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

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

Boligen er oppført i 1968 og har gjennomgått en betydelig oppgradering i 1999. Den er oppført over ett hovedplan med tillegg av en halv etasje som inneholder soveromsavdeling. Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt og vurderes som i tråd med alder og forventet bruksslitasje.

Bygningen har støpt grunnmur i betong, med trebjelkelag i etasjeskille. Yttervegger er oppført i trekonstruksjon og kledd med liggende trekledning. Taket er et skrått sperretak, dimensjonert etter datidens byggeskikk og tekket med torv. Konstruksjonsmessige løsninger og materialvalg reflekterer standard og praksis fra oppgraderingsåret 1999.

Fra stue er det utgang til en stor terrasse i trekonstruksjon, tilpasset opphold og utnyttelse av uteareal. I tillegg finnes et separat anneks på eiendommen, som er fullt isolert og innredet for varig opphold. Uteområdet er opparbeidet med tilkomst og oppholdssoner, og fremstår som funksjonelt og tilpasset eiendommens bruk.

Boligen har en planløsning og bygningsstruktur som gir god funksjonalitet, og det er ikke registrert vesentlige avvik utover normal slitasje. Konstruksjonsmessige forhold vurderes med utgangspunkt i byggeskikk og teknisk standard fra oppgraderingsåret.

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er utvendig tekket med torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå det er visuelt kontrollert for utførelse og eventuelle avvik. Undertak er ikke kontrollert, vurdering er basert på alder.

Overgangen mellom torvtak og vegg i 2. etasje er løst med en inntrukket renne mellom hovedvolum og underordnet bygg. Løsningen er prinsipielt egnet for å ta unna vann fra torvtaket, men fremstår som teknisk utsatt med hensyn til vannbelastning, snø/is og vedlikehold.

Renner og nedløp i plast av god kvalitet, er kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik.

Nyere heldekkende beslag rundt pipe er kontrollert fra bakkenivå, krav til snøfangere utredet.

Vegger er bygget opp med reisverk, utvendig liggende kledning. Kontrollert for utførelse og mulige avvik.

Det er saltak i trekonstruksjon med sperrer og drager i møne. Det er mønet tak i hele boligen.

Malte vinduer fra ulik alder.1999/2020. Glass, karm, beslag og lukkemekanisme er kontrollert for mulige avvik.

Malt ytterdør med små ruter og terrassedør med glassfelt fra 2020. Og tett boddør og terrassedør fra byggeår/1999. Dører er kontrollert for slitasjegrad, montering og andre mulige avvik.

Terrasse i trekonstruksjon med utgang fra stue og soverom.

Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre avvik. 1 terrasser bygd med egeninnsats i 2023. Kompositt terrasse i front fra 1999.

Utvendig tretrapp kledd med kompositt material.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Laminat på gulv, behandlet panel på vegger og i tak. Overflater er kontrollert for knirk, svikt og visuelt for utførelse og slitasje.

Hovedsakelig overflater fra 1999. Tilstandsvurdering er basert på helhetlig vurdering.

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår/tilbyggingsår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser. Resultatet tilfredsstiller dagens krav til avvik.

Stålpipes med tilluft direkte på ovn fra 2020. Med tilstrekkelig avstand til brennbart material og platte foran ovn.

Opprinnelig bygg oppført på ringmur av betong direkte på fjell/faste maser.

Tett malt tretrapp kledd med laminat trinn. Kontrollert for utførelse og avvik.

Fyllingsdører med ulik overfalte og alder.

Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.

Innvendige dører i generell god stand.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er fra 1999 og er oppført med fliser på gulv, samt fliser i dusjsone og sokkel. Øvrige vegger er kledd med malt panel, og himlingen består av malt panel. Løsningen representerer en kombinasjon av våtromsflater og overflater som ikke er fuktbestandige, men som var vanlig byggeskikk på tidspunktet for oppføringen.

Gulvet er etablert med fliser og sokkelflis som gir en viss fuktsikring i nedre del av rommet, mens øvrige vegger har malt panel som ikke er godkjent som vanntett overflate i våtsoner etter dagens krav. Badet er derfor avhengig av korrekt membranløsning bak overflater for å sikre fuktsikkerhet.

Overflater er kontrollert for sprekker, riss, bomlyd og synlige skader og det er vurdert om materialene viser tegn til fuktpåvirkning, bevegelser eller slitasje. Vegger og himling er sjekket for generell slitasje og avvik.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel og frem til front av dusjkabinett. Målingen er utført med laser og viser et begrenset fall i dette området.

Gulvoverflaten er kontrollert for sprekker, riss og bom i fliser og fuger. Det er også vurdert om overflaten har tegn til bevegelser, løs

Beskrivelse av eiendommen

flis eller andre forhold som kan indikere svekkelser i underlaget eller mangelfull vedheft.

Sluk er plassert under dusjkabinett og fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser. Membran uten mulighet for nærmere kontroll.

Innredning med slette dører og nedfelt servant, toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin overskap med speildører og lys over.

Elektrisk vifte og tilfredsstillende løsning for tilluft.

Hulltaking er foretatt i tilliggende vegg, uten måling av fukt. Under 16% anses for å være normalt/tørt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med glatte fronter, kompositt benkeplate med nedfelt stålvaske, kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Kjøkkenventilator og kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstue med kapasitet for ca. 5–7 personer. Rommet er innredet med trepanel, benker, badstuovn og ventilasjonsløsning tilpasset formålet.

Overflater og materialer er typiske for badstueinstallasjoner, med varmebestandige materialer og naturlig ventilasjon. Kontrollert for generell slitasje og mulige avvik.

Elektrisk ovn og tilfredsstillende ventilerings.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør av type rør-i-rør og noe kobber rør med plastkappe. Og avløpsrør i plast. Stoppekran, vannpumpe, og filter er plassert i krypkjeller.

Avløpsrør i plast fra ukjent alder. Går over til støpejern i krypkjeller.

Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu og vegger, mekanisk avtrekk på bad.

Varmepumper av nyere type 2017/2022. En montert i gang og en montert på kjøkken.

Bereder fra 1999, ikke sluk, men kompensierende tiltak og strøm koblet med stikkontakt. Plassert i krypkjeller.

Elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter fra 1999.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Jeg kjenner ikke til grunnforholdene, og vurderingen er naturligvis begrenset. Det presiseres at det ikke er utført grunnundersøkelser. Merk:

Det skal ikke settes tilstandsgrad på byggegrunn.

Opprinnelig drenering fra byggeår.

Grunnmur i betong, ukjent fundament.

Forstøtningsmur i betong.

Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel og parkering i carport og tun, naturtomt, plen og planting. Det renner en liten bekk i bakkant av tomten.

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Vurdering er basert på alder og avgitte opplysninger.

Felles vannforsyning fra brønn med gnr 146/3/48/49. Felles septikk anlegg med naboer.

Avløpsløsninger uten kjent alder, dimensjonering eller servicehistorikk innebærer usikkerhet knyttet til både funksjon og myndighetskrav. Overløp til sjø er en eldre løsning som i mange tilfeller ikke tilfredsstiller dagens miljø- og utslippskrav. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere anleggets tekniske tilstand og restlevetid.

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

[Gå til side](#)

HMS-forholdene på eiendommen vurderes som tilfredsstillende ut fra byggets alder, bruk og tilgjengelige arealer.

Det er ikke registrert forhold som utgjør umiddelbar fare for personskafe, men enkelte punkter bør følges opp for å sikre trygg bruk og redusere risiko over tid.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.

Utført med privat Airtings Radonmåler over 3 måneder i 2024. Veldig lave verdier, 13Bq/m³

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Er ikke fremvist tegninger

Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Er ikke fremvist tegninger

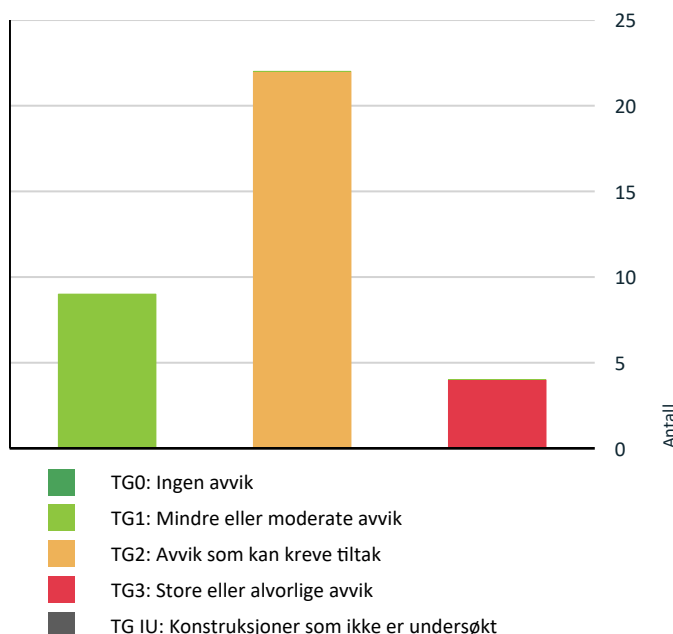
Carport

- Det foreligger ikke tegninger

Er ikke fremvist tegninger

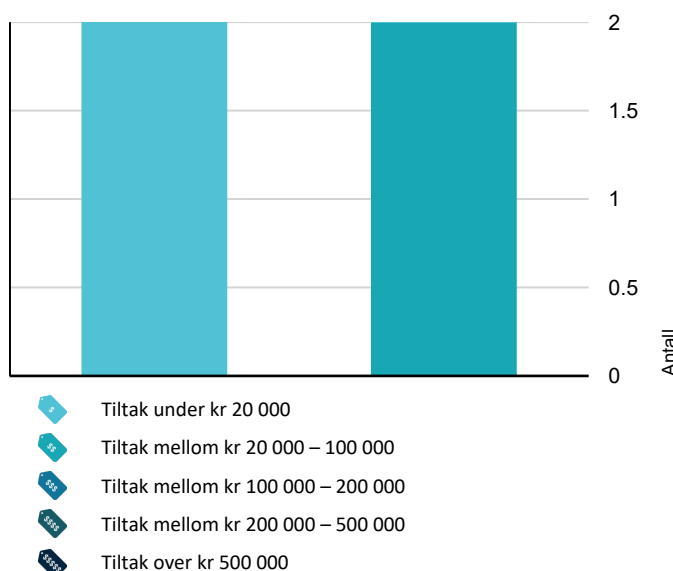
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > Etasje > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Etasje > Badstue > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. [Gå til side](#)

! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1968

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Beboelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner. 1968/1999

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1999	Ombygging	Hytten ble bygget om til bolig med et større tilbygg.
1999	Modernisering	El-anlegg skiftet i 1999
2017	Modernisering	1 stk til varmepumpe i desember 2017. (Elteknikk AS v/Erik Hatleveit)
2020	Modernisering	Nye vinduer og ny isolasjon på fasade nord/øst og gulv i stue og soverom i sør, utført av XL-bygg Osterøy høst 2020.
2020	Modernisering	El-billader installert 2020 av M. Thunestvedt Elektro. 2 stk stikkontakter til nye varmepumper installert i 2022.
2023	Modernisering	1 terrasser bygd med egeninnsats i 2023.

UTVENDIG

! TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er utvendig teknet med torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå, det er visuelt kontrollert for utførelse og eventuelle avvik. Undertak er ikke kontrollert, vurdering er basert på alder. Overgangen mellom torvtak og vegg i 2. etasje er løst med en inntrukket renne mellom hovedvolum og underordnet bygg. Løsningen er prinsipielt egnet for å ta unna vann fra torvtaket, men fremstår som teknisk utsatt med hensyn til vannbelastning, snø/is og vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:
- Utvendige beslag har utettheter.

Ved overgang mellom tak og vegg, i området der renne og beslag møtes, er det registrert lekkasje. Takpappen i dette området er spikret, og festene har løsnet over tid. Dette har medført at pappen ikke lenger ligger tett mot underlaget, og vann har fått mulighet til å trenge inn bak tekking og beslag.

Lekkasjen har ført til fuktinntrengning i underliggende bod, og det er registrert fukt i sutak og tilhørende trekonstruksjoner. Fuktmerker og misfarging indikerer at vann har hatt tilgang over tid, og forholdet vurderes som et konstruksjonsmessig svakt punkt der overgang mellom tak og vegg ikke er tilstrekkelig sikret.

Overgangen mellom tak og vegg er et teknisk utsatt område som krever korrekt utført beslag, klemming og tetting. Spikring av papp i slike soner er ikke anbefalt, da perforering av tekking øker risikoen for lekkasje ved bevegelser, ising, vindbelastning og aldring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Demontere løs papp og beslag i overgangsområdet.

Etablere ny, tett løsning med korrekt klemming, beslagføring og uten perforering av tekking.

Kontrollere omfang av fuktskade i sutak og treverk; skadet materiale må tørkes eller skiftes.

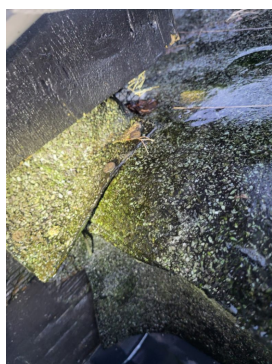
Sikre at renne og overgangsbeslag har korrekt fall og tetting.

Pris nærmere undersøkelse.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plast av god kvalitet, er kontrollert for generell slitasje, utførelse og eventuelle avvik.

Nyere heldekkende beslag rundt pipe er kontrollert fra bakkenivå, krav til snøfangere utredet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

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.



TG 2 Veggkonstruksjon

Vegger er bygget opp med reisverk, utvendig liggende kledning. Kontrollert for utførelse og mulige avvik.

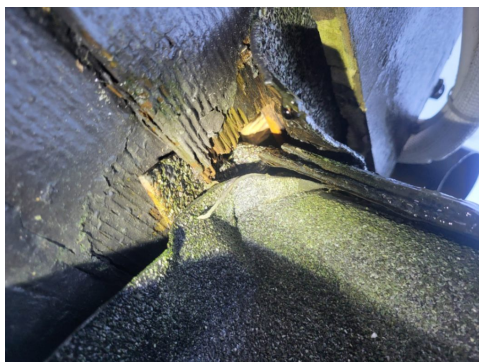
Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tillegg til bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.

Tilstandsrapport



! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er saltak i trekonstruksjon med sperrer og dragere i møne.
Det er mønet tak i hele boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert skader i undertak.

Pågående lekkasje i takkonstruksjon ved bod

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Prisestimat for utbedring av lekkasje/fuktskade i bod.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Vinduer

Malte vinduer fra ulik alder.1999/2020. Glass, karmen, beslag og lukkemekanisme er kontrollert for mulige avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet. Det er ifølge eier etter montert nye ventiler på soverom.



Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Malt ytterdør med små ruter og terrassedør med glassfelt fra 2020. Og tett boddør og terrassedør fra byggeår/1999. Dører er kontrollert for slitasjegrad, montering og andre mulige avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

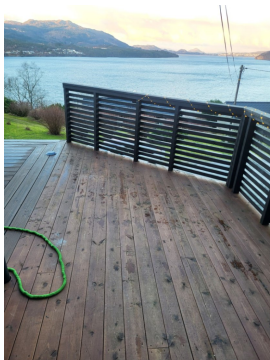


TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjon med utgang fra stue og soverom. Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre avvik. Terrassen øst i front er et tilbygg, med egeninnsats fra 2023, til kompositt terrasse i front fra 1999. Terrasse ved soverom fra 1999.



Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Utvendig tretrapp kledd med kompositt material.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

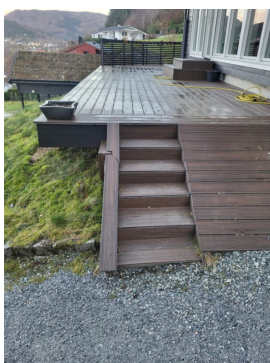
- Det er avvik:

Det er registrert brudd i et terrassebord langs ytterkant av trapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadet bord bør skiftes ut med nytt bord av tilsvarende type og dimensjon.



INNENDIG

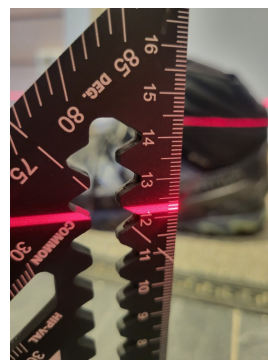
TG 1 Overflater

Laminat på gulv, behandlet panel på vegger og i tak.
Overflater er kontrollert for knirk, svikt og visuelt for utførelse og slitasje.
Hovedsakelig overflater fra 1999.
Tilstandsvurdering er basert på helhetlig vurdering.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn i betong og etasjeskille i trebjelkelag fra byggeår/tilbyggingsår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Resultatet tilfredsstillende dagens krav til avvik.



Tilstandsrapport



TG 1 Pipe og ildsted

Stålpipes med tilluft direkte på ovn fra 2020 .
Med tilstrekkelig avstand til brennbart material og platte foran ovn.

Årstall: 2020

Kilde: Egnerklæring



TG 3 Krypkjeller

Opprinnelig bygg oppført på ringmur av betong direkte på fjell/faste maser.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Det er registrert synlig vann/innsig, kondensering på betongmur og høyt fuktinnhold i krypkjeller. Forholdene indikerer at konstruksjonen utsettes for vedvarende fuktbelastning som overstiger det en krypkjeller tåler uten risiko for skade.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Andre tiltak:

Indikasjon på svikt i drenering, terrengfall eller ventilasjon, som kan forverres dersom tiltak ikke gjennomføres.
Prisestimat nærmere undersøkelse.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Tett malt tretrapp kledd med laminat trinn. Kontrollert for utførelse og avvik.



TG 2 Innvendige dører

Fyllingsdører med ulik overfalte og alder. Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket. Innvendige dører i generell god stand.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 1999 og er oppført med fliser på gulv, samt fliser i dusjsone og sokkel. Øvrige vegger er kledd med malt panel, og himlingen består av malt panel. Løsningen representerer en kombinasjon av våtromsflater og overflater som ikke er fuktbestandige, men som var vanlig byggeskikk på tidspunktet for oppføringen.

Gulvet er etablert med fliser og sokkelfliser som gir en viss fuksikring i nedre del av rommet, mens øvrige vegger har malt panel som ikke er godkjent som vanntett overflate i våtsoner etter dagens krav. Badet er derfor avhengig av korrekt membranløsning bak overflater for å sikre fuksikkerhet.

Overflater er kontrollert for sprekker, riss, bomlyd og synlige skader, og det er vurdert om materialene viser tegn til fuktpåvirkning, bevegelser eller slitasje.

Årstall: 1999

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er sjekket for generell slitasje og avvik

Årstall: 1999 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

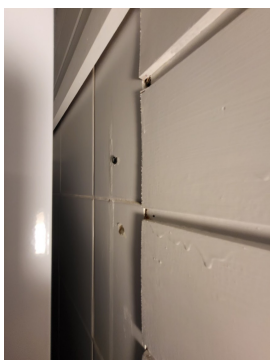
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er benyttet uegnet materiale (panel) i våtsoner ved toalett, vask og vaskemaskin. Løsningen er ikke i samsvar med krav til fuktsikring og gir økt risiko for fuktskader. Utbedring anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel og frem til front av dusjkabinett. Målingen er utført med laser og viser et begrenset fall i dette området.

Gulvoverflaten er kontrollert for sprekker, riss og bom i fliser og fuger. Det er også vurdert om overflaten har tegn til bevegelser, løs flis eller andre forhold som kan indikere svekkelser i underlaget eller mangelfull vedheft.

Årstall: 1999 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

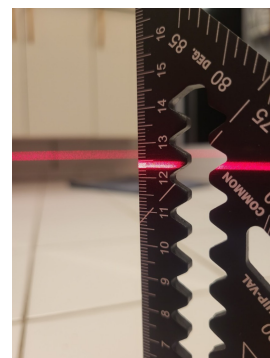
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes.

Ved fremtidig rehabilitering anbefales etablering av korrekt fall i hele gulvarealet i tråd med dagens våtromsnorm.



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er plassert under dusjkabinett og fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser. Membran uten mulighet for nærmere kontroll.

Årstall: 1999 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som nevnt over. Tiltak må påregnes på sikt.



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med slette dører og nedfelt servant, toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin overskap med speildører og lys over.

Årstall: 1999 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dette avvik, tiltak kan ikke utelukkes.



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte og tilfredsstillende løsning for tilluft.

Årstall: 1999 **Kilde:** Egenerklæring



Tilstandsrapport



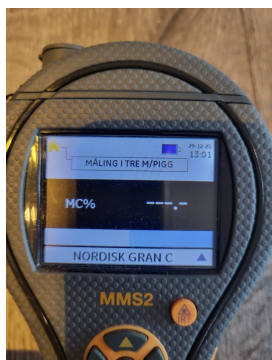
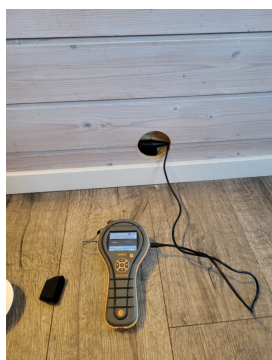
ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i tilliggende vegg, uten måling av fukt. Under 16% anses for å være normalt/tørt.

Årstall: 1999

Kilde: Egenerklæring



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte fronter, kompositt benkeplate med nedfelt stålvaske, kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator og kullfilter.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Fungerer med dette avvik.



SPESIALROM

ETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Badstue med kapasitet for ca. 5–7 personer. Rommet er innredet med trepanel, benker, badstuovn og ventilasjonsløsning tilpasset formålet. Overflater og materialer er typiske for badstueinstallasjoner, med varmebestandige materialer og naturlig ventilasjon. Kontrollert for generell slitasje og mulige avvik.

Årstall: 1999 **Kilde:** Egenerklæring

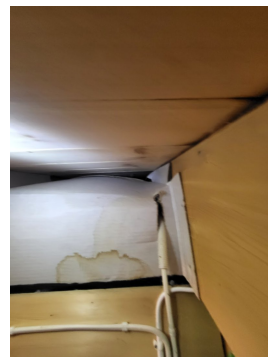
Vurdering av avvik:

- Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må lages luftespalter mellom badstue og tilstøtende konstruksjoner.



ETASJE > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Elektrisk ovn og tilfredsstillende ventiler.

Årstall: 1999 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har vannrør av type rør-i-rør og noe kobber rør med plastkappe. Og avløpsrør i plast. Stoppekran, vannpumpe, og filter er plassert i krypkjeller.

Årstall: 1999 **Kilde:** Egenerklæring

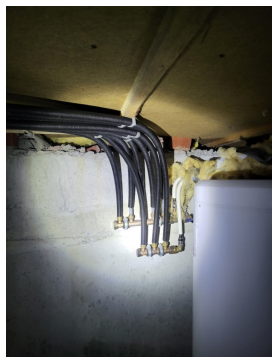
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensereende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast fra ukjent alder. Går over til støpejern i krypkjeller.



TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu og vegger, mekanisk avtrekk på bad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmesentral

Varmepumper av nyere type 2017/2022. En montert i gang og en montert på kjøkken.

Årstall: 2017

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert avvik ved beskyttelsen av rørstrekket mellom utedel og innedel. Isolasjonen rundt kjølemedierørene er slitt, og det er synlige tegn til at skadedyr har gnagd på isolasjonen. Dette har ført til delvis eksponert rørisolasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skadet eller mangelfull isolasjon kan føre til varmetap, redusert effektivitet og økt energiforbruk.

Dersom skadene utvikler seg, kan det påvirke driftsforhold og levetid på varmepumpen.



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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede 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.

ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Bereder fra 1999, ikke sluk, men kompensierende tiltak og strøm koblet med stikkontakt. Plassert i krypkjeller.

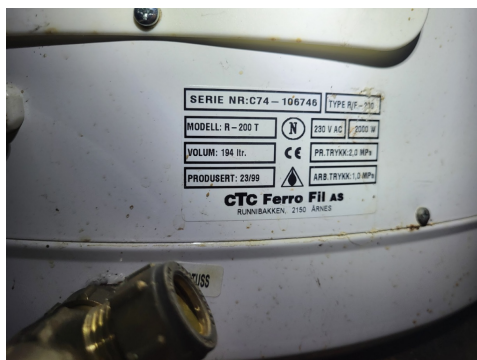
Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter fra 1999.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

På arbeid som er utført etter 2017, av nåværende eier.

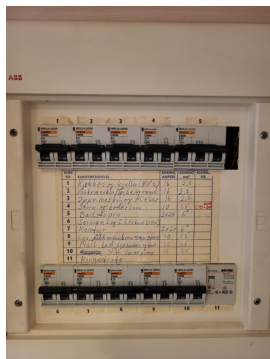
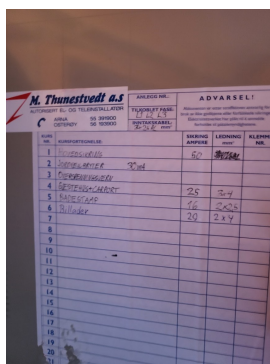
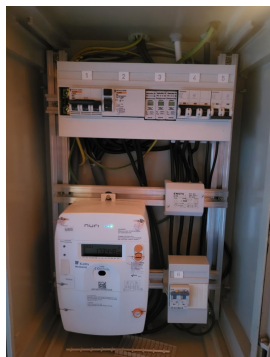
Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Basert på en enkel vurdering ble det ikke avdekket vesentlige avvik. Det gjøres spesielt oppmerksom på at jeg ikke har fagkompetanse på område, og vurderingen er basert på en enkel gjennomgang av tilgjengelig dokumentasjon og tilgjengelige deler av installasjonen.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Jeg kjenner ikke til grunnforholdene, og vurderingen er naturligvis begrenset. Det presiseres at det ikke er utført grunnundersøkelser.

Merk:

Det skal ikke settes tilstandsgrad på byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Opprinnelig drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

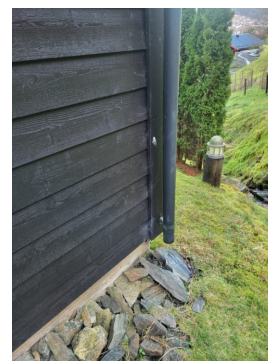
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er registrert fuktinntrengning/tilsig i underkant av grunnmur samt saltutslag på betong. Dette indikerer vedvarende fuktbelastning og mulig svikt i drenering eller terrengfall.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrening rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Andre tiltak:

Forholdet kan over tid gi nedbrytning av konstruksjon og anbefales utbedret gjennom forbedret drenering, terrengtilpasning og utvendig fuktsikring.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong, ukjent fundament.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert forhold som kan indikere avvik ved grunnmur, herunder fuktbelastning, saltutslag, mulig vanninntrengning og risiko for setnings- eller frostskaider. Forholdene bør undersøkes nærmere og nødvendige tiltak vurderes for å sikre konstruksjonens funksjon og levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Redusert levetid på grunnmur og tilstøtende materialer.



TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur i betong.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Terrengforhold

Tomten er opparbeidet med gruset innkjørsel og parkering i carport og tun, naturtomt, plen og planting.
Det renner en liten bekk i bakkant av tomten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.
Vurdering er basert på alder og avgitte opplysninger.
Felles vannforsyning fra brønn med gnr 146/3/48/49. Felles septikk anlegg med naboer.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Septiktank

Felles avløpsløsninger uten kjent alder, dimensjonering eller servicehistorikk innebærer usikkerhet knyttet til både funksjon og myndighetskrav. Overløp til sjø er en eldre løsning som i mange tilfeller ikke tilfredsstiller dagens miljø- og utslippskrav. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å vurdere anleggets tekniske tilstand og restlevetid.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak

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



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



Helse, miljø og sikkerhet

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

HMS-forholdene på eiendommen vurderes som tilfredsstillende ut fra byggets alder, bruk og tilgjengelige arealer.

Det er ikke registrert forhold som utgjør umiddelbar fare for personskade, men enkelte punkter bør følges opp for å sikre trygg bruk og redusere risiko over tid.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.

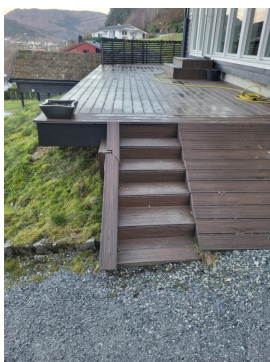
Utført med privat Airtings Radonmåler over 3 måneder i 2024. Veldige lave verdier, 13Bq/m3

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Det anbefales å monteres rekkverk/annen sikring der det mangler utifra dagen krav.

Tilstandsrapport



Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Lager og oppholdsrom

Byggeår

2005

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Standard

Anneks fra 2005 med normal standard. Fundament av betong/murkonstruksjon, ellers oppført i trekonstruksjoner med liggende bordkledning og yttertak av torv. Ytterdør i trevirke. Montert pipe og vedovn. Bygget er innredet med tregulv og panel på vegger og tak. Det er innlagt strøm og vann i bygget. Separat toalettrom og bad ved inngang.

Vedlikehold

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

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert.

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



Carport



Anvendelse

Parkering

Byggeår

2005

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Standard.

Enkel carport med innredet loft/bod. Fundament av betong/murkonstruksjon, ellers oppført i trekonstruksjoner. Utvendig fasade med liggende bordkledning. taket er tekket med torv.

Vedlikehold.

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

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

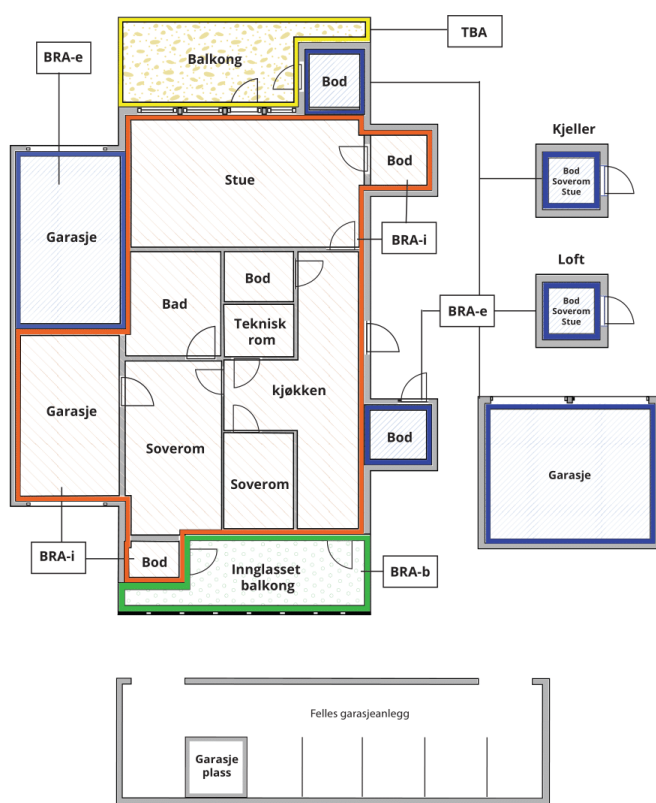
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas 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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	96	3		99		3	102
SUM	96	3				3	102
SUM BRA	99						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, hall m/trapp, stue/kjøkken, soverom, bad, badstue, gang, soverom 2, soverom 3	Bod, bod 2	

Kommentar

Totalt innvendig areal er oppmålt under befaring.

De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn det totale arealet på grunn av innvendige vegger.

1. Etasje.

Entre: 4,6 m²

Soverom 1: 10,7 m²

Soverom 2: 14,5 m²

Gang: 4 m²

Hall med trapp: 7,1 m²

Bad: 5 m²

Badstue: 3,3 m²

Soverom 3: 9,5 m²

Stue/kjøkken: 34,3 m²

Bod: 2,4 m²

=95,4 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Er ikke fremvist tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: 2 terrasser bygd med egeninnsats i 2023. Nye golv lagt på soverom og gang/trapp med egeninnsats. 3 stykk varmepumper og el-bilader installert i perioden 2017-2022.

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	18	4		22			22



Underetasje		22		22			22
Loft	7			7		5	12
SUM	25	26				5	56
SUM BRA	51						

Romfordeling

Etasje		Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue		Toalettrom, bad	
Underetasje			Lagerrom	
Loft	Soverom			

Kommentar

Totalt innvendig areal er oppmålt under befaring.
De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn det totale arealet på grunn av innvendige vegger.

1. Etasje.
Stue: 18,3 m2
Toalettrom: 1,4 m2
Bad: 2,4 m2
=22,1 m2

Underetasje.
Lager 22,4 m2

Loft.
Loft:12,1 m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Er ikke fremvist tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Carport

		Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft						25	25
Carport		25		25			25
SUM		25				25	50
SUM BRA	25						

Romfordeling

Etasje		Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft			Lagerrom	
Carport			Garasje	

Kommentar

Totalt innvendig areal er oppmålt under befaring.

De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre en totale arealet på grunn av innvendige vegger.

1. Etasje.

Carport 25,4 m2

Loft 25 m2 GUA

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Er ikke fremvist tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.12.2025	Stig Byrkjeland	Takstingeniør
	Silje Ådland Skaar	Rekvirent
	Øystein Blom-Ohlson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4630 OSTERØY	146	42		0	2176 m ²	AREAL HENTET FRA EIENDOMSBASE (Ambita)	Eiet

Adresse

Reigstadvegen 152

Hjemmelshaver

Skaar Silje Ådland, Blom-Ohlson Øystein

Kommentar

Areal samlet for bnr 42 og bnr 50

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eneboligen har en sentral beliggenhet på Valestrand med nærhet til butikker, servicetilbud, skole og barnehage.

Området har en idyllisk og landlig karakter, utsikt mot fjord og innseiling samtidig som det er kort vei til Bergen sentrum via ferge eller Osterøybroen.

Adkomstvei

Eiendommen har tilkomst via privat stikkvei fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra brønn i området med felles naboer.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til sjø

Regulering

Kommuneplan Osterøy kommune.

Om tomten

Eiendommen består av to eide tomter på 2176 kvm Bnr. 42 og Bnr 50 lett skrående tomt opparbeidet med plen terrasse og gruset innkjørsel og tun.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.12.2025	Mottatt	Gjennomgått	10	Nei
Infoland.no	29.12.2025	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	29.12.2025	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.01.2026	

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 tjenestetyster.

• 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 sokkeletasje) 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 tilgjengelig 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 innsiden 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.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fukttinnhold 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 slitasjegrad: 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](#)

Taksten er avholdt etter beste skjønn og etter gjeldende instruks og retningslinjer. Befaringen ble utført med kunde til stede. Alle opplysninger knyttet til oppgraderinger i boligen er hentet fra mottatt egenerklæring, og kontrollert av eier i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppdraget er utført av uavhengig takstmann, sertifisert for utførelse av tilstandsrapport og verditakst for bolig.

Takstrapporten er utført i henhold til ny forskrift.