

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Øvrebøvegen 50 , 5685 UGGDAL

 TYSNES kommune

 gnr. 28, bnr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 379 m² BRA-i: 204 m²



Befaringsdato: 26.04.2026

Rapportdato: 03.05.2026

Oppdragsnr.: 20932-3350

Eiendomsverdi ref nr: EP1741

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



 **BANG
TAKST**
AS
Ingeniør & Takstmann

 **NITO**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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

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
- 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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 strakstiltak 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

Enebolig oppført over to etasjer.
Sør-østvendt terrasse på ca. 80 m².
Tilhørende løe og naust.

STANDARD

Boligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

REFERANSENIVÅ

Det er lagt til grunn at bygget er prosjektert og oppført i samsvar med Byggeteknisk forskrift (TEK10), på bakgrunn av gitt rammetillatelse datert 17.12.2013, samt datidens byggeskikk og fagmessige utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer som er gjennomført senere, er vurdert ut fra krav og byggeskikk som var gjeldende på tidspunktet for arbeidene.

EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggeforskerens Byggforvaltning 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må påregnes normalt vedlikehold.

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 ligger i Uggdal i Tysnes kommune. Ca 20 minutter med bil til Tysnes sentrum. Området består hovedsakelig av eneboliger og gårdsbruk.

TOMT

Tomten er i hovedsak gruset og planert. Noe plen/beplantning. Stor terrasse med gode solforhold.

ADKOMST

Adkomst via offentlig til privat vei.

VANN- OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning via borehull. Avløp til egen privat septiktank.

PARKERING

Biloppstillingsplasser på eiendommen.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Ringmur i betongkonstruksjoner.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Yttervegger:

Yttervegger av isolert bindingsverk. Ytterkledning med stående trekledning.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass i malte trekarmner.

Dører:

Ytterdør med laminert dørblad og isolerglass.

Boddør med laminert dørblad.

Terrassedør med isolerglass i malte trekarmner.

Takkonstruksjon:

Takkonstruksjon med tresperrer.

Taktekking med sutak, sløyfer/lekter og betongtakstein.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entré (11,0 m²)

Keramiske fliser på gulv, MDF-panel/tapet på vegger og takplater i himling. Innfelte spotter. Skyvedørsgarderobe.

Gang (10,2 m²)

Keramiske fliser på gulv, MDF-panel/tapet på vegger og takplater i himling. Innfelte spotter.

Vaskerom (10,0 m²)

Belegg på gulv, MDF-panel på vegger og takplater i himling. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Bad (4,9 m²)

Keramiske fliser på gulv, baderomsplater på vegger og MDF-panel i himling. Innfelte spotter. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Soverom (13,7 m²)

Parkett på gulv, MDF-panel på vegger og takplater i himling. Utgang til hage.

Stue/kjøkken (65,9 m²)

Parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling. Innfelte spotter. Vedovn. Utgang til terrasse. Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Loftsetasje:

Gang (23,6 m²)

Parkett på gulv, MDF-panel på vegger og takplater i himling. Innfelte spotter.

Soverom (9,3 m²)

Parkett på gulv, MDF-panel på vegger og takplater i himling.

Soverom (14,7 m²)

Parkett på gulv, MDF-panel på vegger og takplater i himling.

Bad (8,9 m²)

Beskrivelse av eiendommen

Keramiske fliser på gulv, baderomsplater på vegger og MDF-panel i himling. Innfelte spotter. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Soverom (11,3 m²)

Parkett på gulv, MDF-panel på vegger og takplater i himling.

Soverom (12,5 m²)

Parkett på gulv, MDF-panel på vegger og takplater i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av plast/rør-i-rør.

Avløpsrør av plast.

Varmtvannsbereder på 250 liter.

Balansert ventilasjon.

Sikringsskap med automatsikringer.

Sentralstøvsuger.

OPPVARMING

Vedovn i stue/kjøkken.

El. varmekabler i hele underetasjen (foruten bod) samt på bad i loftsetasjen.

Varmegjenvinning fra ventilasjonsanlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

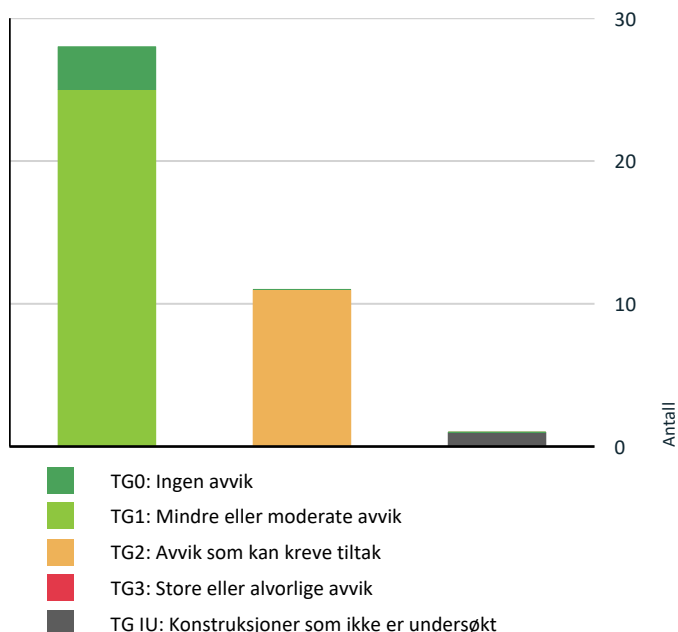
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

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.

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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom (10,0 m²) >
Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Mangelfull bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



Utvendig > Terrassedør

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Treg terrassedør.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

- Sprekker samt stedvis bom i et par fliser i entré.

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

Det er påvist andre avvik:

- Avløpssystemet er luftet med durgventil i stedet for tradisjonell taklufting. Løsningen fungerer normalt tilfredsstillende, men det er noe økt risiko for lukt eller redusert avrenning dersom ventilen ikke fungerer som forutsatt.

! Våtrom > Hovedetasje > Bad (4,9 m²) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Noe fuktsvelling i nedre kant av baderomsplate i dusjsonen.

! Våtrom > Hovedetasje > Bad (4,9 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Det er registrert bom i enkelte fliser, som betyr at flisene har sluppet fra underlaget/limet.

! Våtrom > Hovedetasje > Bad (4,9 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

! Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken (65,9 m²) > Overflater - andre avvik [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Det er registrert mindre hakk i benkeplate og noe fuktsvelling på deler av innredningen. Forholdene vurderes i hovedsak som bruksslitasje. Fuktsvelling kan utvikle seg videre dersom innredningen fortsatt utsettes for fukt/vannsl.

! Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken (65,9 m²) > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Deksel på ventilator mangler.

! Våtrom > Loftsetasje > Bad (8,9 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Det er registrert bom i enkelte fliser, som betyr at flisene har sluppet fra underlaget/limet.

! Våtrom > Loftsetasje > Bad (8,9 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Det er ikke mulig å verifisere mansjett under klemring.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2015

Kommentar
Kilde: Informasjon fra grunnboken.

Anvendelse

Standard

Boligen har en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Vedlikehold

Det må påregnes jevnlig vedlikehold av boligen. Bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid, og oppgraderinger eller utskiftninger må forventes i takt med alder og normal bruksslitasje.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med sutak, sløyfer/lekter og betongtakstein.

Taket 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.

Forventet brukstid:

- Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år
- Betongtakstein: ca. 30–60 år

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i metall.

Forventet brukstid:

- Takrenner og nedløp: ca. 20–30 år

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Mangelfull bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres løsninger for å lede vannet bort fra bygningskroppen. Manglende bortledning av takvann gir økt fuktbelastning mot grunnmuren, med tilhørende risiko for fuktinntrenging og skader på sikt.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Yttervegger av isolert bindingsverk. Ytterkledning med stående trekledning.

Merk:

Det gjøres ikke destruktive inngrep på dette undersøkelsesnivået. Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes, vil eventuelle skjulte feil og mangler kunne avdekkes, og oppgraderinger eller utskiftninger må påregnes ved behov.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon med tresperrer.

Merk:

Store deler av takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke nærmere vurdert.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i malte trekarmner.

Merk:

Det er utført enkel funksjonstest av utvalgte vinduer. Normalt behov for justering regnes ikke som avvik. Punkterte isolerglass kan være svært vanskelig å avdekke visuelt, og risikoen for punktering øker i takt med vinduenes alder.

Forventet brukstid:

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør med laminert dørblad og isolerglass.

Boddør med laminert dørblad.

Merk:

Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet brukstid:

- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år

TG 2 Terrassedør

Beskrivelse

Terrassedør med isolerglass i malte trekarmner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Treg terrassedør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dør bør justeres. Manglende justering kan medføre økt slitasje på hengsler, beslag, låsekasse og karm, samt redusert brukstid.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sør-østvendt terrasse på ca. 80 m² med utgang fra stue.

Terrassen er oppført i trekonstruksjoner. Trykkimpregnerte terrassebord.

Forventet brukstid:

- Terrassebord i trykkimpregnert tre: ca. 20–40 år
- Rekkverk i tre ca. 20–40 år

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater ble visuelt kontrollert.

Forventet brukstid:

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

Merk:

Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønnsmessig befarings. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, samt misfarging på gulv etter tepper og lignende må påregnes i brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tynge møbler eller inventar.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Sprekker samt stedvis bom i et par fliser i entré.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Avviket vurderes i hovedsak å ha visuell og bruksmessig betydning. Det er ikke registrert forhold som tilsier akutt tiltak, men sprukne fliser og fliser med bom kan løse eller få videre skade over tid. Utskifting av berørte fliser kan vurderes ved behov.



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe:
Isolert stålpipes. Utvendig beslått over tak.

Ildsted:

Vedovn i stue/kjøkken. Rentbrennende type.

TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Lukket tretrapper med spilerekkverk og håndløpere. Belysning i trappeløp.

Forventet brukstid:

- Innvendige trapper i tre: ca. 20–30 år før større vedlikehold / 30–50 år før utskifting
- Overflatebehandling (maling/lakk): ca. 6–10 år



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite, formpressede innerdører.

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

Forventet brukstid:
- Innerdører: ca. 20-30 år

VÅTROM

HOVEDETASJE > VASKEROM (10,0 M²)

Generell

Beskrivelse

Belegg på gulv, MDF-panel på vegger og takplater i himling.

Inneholder:
Utslagsvask i stål med blandebatteri, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, ventilasjonsaggregat, varmtvannsbereder, sikringskap og fordelerskap til rør-i-rør. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil i himling.

HOVEDETASJE > VASKEROM (10,0 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

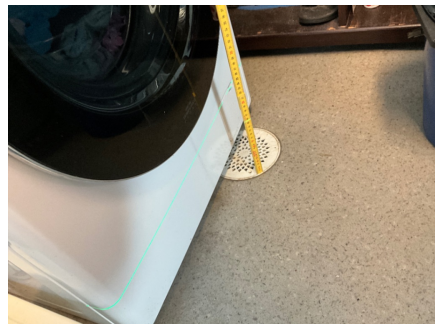
HOVEDETASJE > VASKEROM (10,0 M²)

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det ble målt 25 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp belegget ved dørterskel.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > VASKEROM (10,0 M²)

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med vinylbelegg/klemring.



HOVEDETASJE > VASKEROM (10,0 M²)

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

HOVEDETASJE > VASKEROM (10,0 M²)

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med tilluft via luftespalte under dør. Avtrekksventil i himling.

HOVEDETASJE > VASKEROM (10,0 M²)

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da vegg med sanitærinstallasjoner grenser mot yttervegg.

HOVEDETASJE > BAD (4,9 M²)

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv, baderomsplater på vegger og MDF-panel i himling. Innfelte spotter.

Inneholder:

Baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil med belysning, vegghengt toalett og dusj med foldedører i herdet glass samt dusjgarnityr med hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil i himling.

HOVEDETASJE > BAD (4,9 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Noe fuktsvelling i nedre kant av baderomsplate i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Fuktsvelling i nedre kant av baderomsplate vurderes å kunne ha sammenheng med fuktpåkjenning i dusjsonen og/eller mangelfull forsegling i overgang mot sokkelflis/avslutningsbeslag. Ved manglende utbedring kan forholdet utvikle seg videre, med risiko for redusert levetid på platekledning og mulig fuktpåvirkning i bakenforliggende konstruksjon. Det anbefales utskifting/utbedring av berørte plater i dusjsonen. Overganger og skjøter må utføres i henhold til produsentens anvisning.



Dør er plassert nær våtsone. Løsningen vurderes å kunne fungere forutsatt at dusjdører/dusjkabinett benyttes som forutsatt, og at vannsøl mot dør/terskel begrenses. Ved endret dusjløsning eller hyppig vannsøl kan det være økt risiko for fuktskader på dør, karm og tilstøtende konstruksjoner.

HOVEDETASJE > BAD (4,9 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det ble målt 30 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel. Ved enkel funksjonstest rant vann til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert bom i enkelte fliser, som betyr at flisene har sluppet fra underlaget/limet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak vurderes som ikke nødvendig i dag, men man må være oppmerksom på at fliser med bom kan løsne og på sikt medføre mekanisk skade eller lekkasje i bakenforliggende membran.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD (4,9 M²)

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk.

Det er registrert synlig smøremembran/mansjett i overgang mot sluk.

Det er ikke fremlagt bilder eller annen dokumentasjon som viser utførelsen av membranarbeidene. Tettesjiktets oppbygning, utførelse og kvalitet kan derfor ikke verifiseres fullt ut. Dette medfører noe usikkerhet knyttet til våtrommets tettefunksjon og eventuell risiko for skjulte avvik.

Kontrollen er begrenset til synlige forhold i og rundt sluk, herunder overgang mellom sluk og tettesjikt. Øvrige deler av tettesjiktet ligger skjult bak fliser/overflater og lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Eldre membraner svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettefunksjon og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt.



HOVEDETASJE > BAD (4,9 M²)

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

HOVEDETASJE > BAD (4,9 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med tilluft via luftespalte under dør. Avtrekksventil i himling.

HOVEDETASJE > BAD (4,9 M²)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende konstruksjon mot våtsone.

Det ble utført fuktkontroll med egnet fuktmålerutstyr. Målt fuktnivå ble vurdert som normalt/tørt, og det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade i undersøkt område på befaringdagen.

Hullet ble plombert etter kontroll.

Merk:

Målingen gjelder kun for det aktuelle kontrollpunktet, og utelukker ikke fukt eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



LOFTSETASJE > BAD (8,9 M²)

Generell

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv, baderomsplater på vegger og MDF-panel i himling. Innfelte spotter.

Inneholder:

Baderomsmøbel med laminerte fronter, heldekkende servant og ett-grep blandebatteri, speilskap med integrert belysning, vegghengt toalett, badekar og dusjkabinett. El. varmekabler, to plastsluker og avtrekksventil i himling.

LOFTSETASJE > BAD (8,9 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport



Dør er plassert nær våtsone. Løsningen vurderes å kunne fungere forutsatt at dusjdører/dusjkabinett benyttes som forutsatt, og at vannsøl mot dør/terskel begrenses. Ved endret dusjløsning eller hyppig vannsøl kan det være økt risiko for fuktskader på dør, karm og tilstøtende konstruksjoner.

LOFTSETASJE > BAD (8,9 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det ble målt ca. 25 mm nivåforskjell fra topp flis ved dørterskel til område ved dusjsone.

Videre kontroll var begrenset grunnet dusjkabinett og badekar i rommet.

Merk:

Hullyd kan forekomme ved banking på fliser uten at flisene er løse eller at det foreligger bom. Dette kan skyldes luftlommer i limet eller konstruksjonsmessige forhold. Slike lyder kan ofte forveksles med bom, men regnes vanligvis ikke som en mangel så lenge flisene sitter fast og det ikke er synlige skader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert bom i enkelte fliser, som betyr at flisene har sluppet fra underlaget/limet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak vurderes som ikke nødvendig i dag, men man må være oppmerksom på at fliser med bom kan løsne og på sikt medføre mekanisk skade eller lekkasje i bakenforliggende membran.



LOFTSETASJE > BAD (8,9 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås. Synlig klemring i sluk.

Det er ikke fremlagt bilder eller annen dokumentasjon som viser utførelsen av membranarbeidene. Tettesjiktets oppbygning, utførelse og kvalitet kan derfor ikke verifiseres fullt ut. Dette medfører noe usikkerhet knyttet til våtrommets tettefunksjon og eventuell risiko for skjulte avvik.

Kontrollen er begrenset til synlige forhold i og rundt sluk, herunder overgang mellom sluk og tettesjikt. Øvrige deler av tettesjiktet ligger skjult bak

Tilstandsrapport

fliser/overflater og lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er ikke mulig å verifisere mansjett under klemring.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Eldre membraner svekkes naturlig over tid, noe som kan medføre redusert tettefunksjon og øke risikoen for utettheter og fuktskader på sikt.

LOFTSETASJE > BAD (8,9 M²)

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

LOFTSETASJE > BAD (8,9 M²)

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med tilluft via luftespalte under dør. Avtrekksventil i himling.

LOFTSETASJE > BAD (8,9 M²)

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende konstruksjon mot våtsone.

Det ble utført fuktkontroll med egnet fuktmålerutstyr. Målt fuktnivå ble vurdert som normalt/tørt, og det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade i undersøkt område på befaringsdagen.

Hullet ble plombert etter kontroll.

Merk:

Målingen gjelder kun for det aktuelle kontrollpunktet, og utelukker ikke fukt eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN (65,9 M²)

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Epoq med profilerte fronter/vitrineskap, formstøpt benkeplate og underlimt vask med skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps

Tilstandsrapport

blandebatteri. Belysning/stikk under overskap.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn fra Siemens
- Stekeovn med dampfunksjon fra Siemens
- Induksjonstopp (80 cm) fra Electrolux
- Oppvaskmaskin fra Bosch
- Kaffemaskin fra Siemens
- Kjøleskap med frysedel

Side-by-side kjøleskap fra Beko

Integrert ventilator.

Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og lekkasjesensor.

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN (65,9 M²)

TG.2 Overflater - andre avvik

Beskrivelse

Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert mindre hakk i benkeplate og noe fuktsvelling på deler av innredningen. Forholdene vurderes i hovedsak som bruksslitasje. Fuktsvelling kan utvikle seg videre dersom innredningen fortsatt utsettes for fukt/vannslø.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overflater bør holdes tørre og videre fuktpåvirkning bør begrenses. Skadde/svellede deler kan eventuelt utbedres eller skiftes ved behov. Hakk i benkeplate vurderes primært som et kosmetisk forhold, men kan forsegles/utbedres dersom det er fare for videre fuktopptak.



HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN (65,9 M²)

TG.2 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert ventilator.

Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Deksel på ventilator mangler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Deksel bør monteres dersom dette er mulig. Alternativt bør ventilator/tildekking tilpasses eller skiftes ved behov. Begrenset risiko med dagens løsning, utover av kosmetisk betydning.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av PEX-rør (plastrør). Rør-i-rør system.

Fordelerskap er plassert på vaskerom og i kott på loftet.

Forventet brukstid:

- Vannrør av plast 25-50 år



! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Forventet brukstid:

- Avløpsrør av plast: 25-50 år

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

• Avløpssystemet er luftet med durgoventil i stedet for tradisjonell taklufting. Løsningen fungerer normalt tilfredsstillende, men det er noe økt risiko for lukt eller redusert avrenning dersom ventilen ikke fungerer som forutsatt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Ventilen bør kontrolleres med jevne mellomrom. Ved tegn til lukt eller dårlig funksjon, kan det være aktuelt å etablere lufting over tak.

Tilstandsrapport



! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Ventilasjonsystemet sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i boligen.

Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert. Det anbefales å foreta service og filterbytte etter leverandørens anbefalinger.



! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 250 liter fra Høiax, plassert på vaskerom.

Forventet brukstid:

- Varmtvannsbereder: ca. 15–25 år.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap er plassert på vaskerom.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning.
Elbillader.

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 50A, 2 kurser på 32A, 1 kurs på 25A, 3 kurser på 15A og 13 kurser på 13A.

BELYSNING

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.
El. varmekabler i hele underetasjen (foruten bod) samt på bad i loftsetasjen.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier.

Det er ikke registrert el-tilsyn fra offentlig myndighet de siste fem årene. Underskrevne bygnings sakkyndige 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 enkel visuell kontroll.

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen er oppført over bakkenivå og terrenget rundt bygget er planert. Det er drenerende masser rundt boligen.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur, såle og fundamenter i betong.

Merk:

Noe svinnriss i betongplate ved inngangsparti. Vurderes ikke som kritisk.

Tilstandsrapport



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Det ble ikke avdekket unormale terrengforhold.

Eventuelt stående vann på eiendommen er ikke kontrollert, da det var oppholdsvær på befaringsdagen.

Merk:

Forstøtningmurer, støttemurer, utvendige trapper og geologiske forhold er ikke vurdert i denne rapporten, da dette ligger utenfor oppdragets omfang.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning via borehull. Avløp til egen privat septiktank.

Utvendige vann- og avløpsledninger er skjult. Det må gjøres nærmere undersøkelser med kamerainspeksjon o.l. for å kunne si noe om tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger.

Septiktank

Beskrivelse

Tilhørende septiktank.

Eier opplyser at denne er fra boligen ble oppført rundt 2015.

Septiktanken er ikke nærmere vurdert i denne rapporten.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

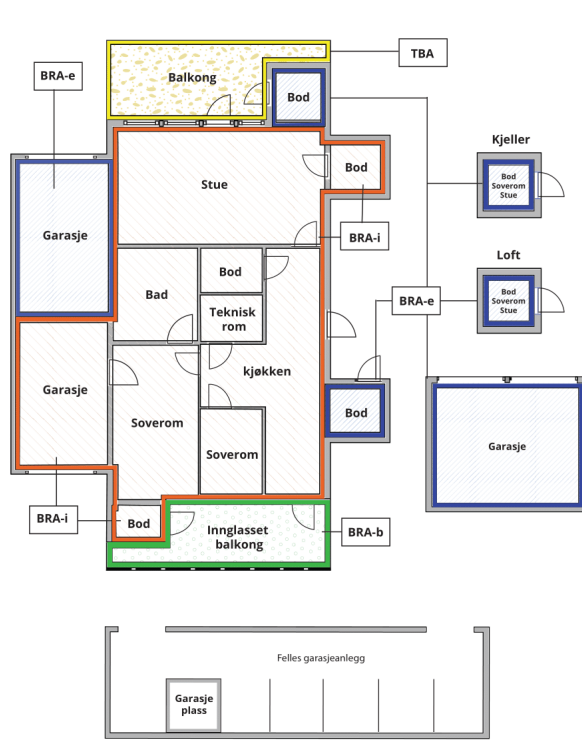
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert 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, skjeheter 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 branncelleindeling

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 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 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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	121	7		128	80
Loftsetasje	83			83	
SUM	204	7			80
SUM BRA	211				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré (11,0 m ²), gang (10,2 m ²), vaskerom (10,0 m ²), bad (4,9 m ²), soverom (13,7 m ²), stue/kjøkken (65,9 m ²)	Bod med utvendig adkomst (7,0 m ²)	
Loftsetasje	Gang (23,6 m ²), soverom (9,3 m ²), soverom (14,7 m ²), bad (8,9 m ²), soverom (11,3 m ²), soverom (12,5 m ²)		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 2,8 m² av bruksarealet i hovedetasjen.

Innvendige vegger utgjør ca. 2,0 m² av bruksarealet i loftsetasjen.

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

TAKHØYDER

Hovedetasje: mellom ca. 2,40-4,96 meter målt i stue/kjøkken.

Loftsetasje: mellom ca. 2,37-3,77 meter målt i gang/loftstue.

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 befaringsdagen 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). TBA-areal må sees på som omtrentlig.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Løe

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		131		131	
SUM		131			

SUM BRA	131
----------------	------------

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er innhentet fra matrikkelen, med forbehold om avvik. Målestandarden er ikke tilpasset denne type bygg.

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		37		37	
SUM		37			
SUM BRA	37				

Romfordeling

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

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)
Enebolig	204	7
Løe	0	131
Naust	0	37

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.4.2026	Patrick Bang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4616 TYSNES	28	3		0	354498.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Øvrebøvegen 50

Hjemmelshaver

Nesse Karianne Dalland

Bygninger på eiendommen

Løe



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ikke oppgitt.

Standard

Grunnmur i betongkonstruksjoner.
Yttervegger av reisverk med stående og liggende kledning.
Takkonstruksjon med tresperrer. Taktekking med korrugerte metallplater.

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

Naust



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ikke oppgitt.

Standard

Vegger mot grunn i naturstein.
Yttervegger av bindingsverk med liggende villmarkskledning.
Taktekking med korrugerte eternittplater.

En må være oppmerksom på at plater av eternitt har høy sannsynlighet for å inneholde asbest.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	26.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.04.2026		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	26.04.2026	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen/eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	26.04.2026	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	26.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.05.2026	
2	12.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.