


# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Lalandsvegen 438 , 4341 BRYNE

 KLEPP kommune

 gnr. 18, bnr. 43

Sum areal alle bygg: BRA: 217 m<sup>2</sup> BRA-i: 184 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.03.2026

Rapportdato: 16.03.2026

Oppdragsnr.: 13152-1208

Eiendomsverdi ref nr: K11049

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Vatland



**DUO** TAKSTAS  
R o g a l a n d

**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.

# Duo Takst AS

Duo Takst AS er en etablert takseringsbedrift med tilhold på Bryne/Jæren. Våre ansatte har fagkompetanse innen byggfag og erfaring fra takseringsbransjen.

Vi leverer takseringstjenester innen tilstandsvurderinger, skadetaksering, skjønn, verditaksering av bolig og næringseiendom i hele Rogaland – for både privat og offentlig sektor.

Selskapet har også kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygningstermografi.

Våre takstmenn er medlemmer av NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon, og holder seg faglig oppdatert gjennom kontinuerlig praksis og kompetanseutvikling.

## Rapportansvarlig

Kåre Vatland

Kåre Vatland

[kv@duotakst.no](mailto:kv@duotakst.no)

902 97 450



# 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 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.

! TG 0

### 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.

! TG 1

### 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.

! TG 2

### 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.

! TG 3

### 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.

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført med ringmur/plate i stedstøpt betong.  
Etasjeskiller i trebjelkelag.  
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er bordkledd med liggende trepaneler.  
Vinduer og dører med 2 lags isolerglass.  
Saltak i tre som er teknet med betongtakstein.  
Takrenner/nedløp i plast.

Boligen generelt fremstår i god stand. Registrerte tilstandsmerkninger skyldes i hovedsak konstruksjon, teknisk levetid og normal brukslitasje

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.  
Rapport anbefales lest i sin helhet.

## Enebolig - Byggeår: 1998

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og balkong.  
Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.  
Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.  
Det er stedvis registrert noe mose på tak. Rengjøring anbefales som et vedlikeholdstiltak.

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.  
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har liggende bordkledning.  
Kledning jevnlig vedlikeholdt, senest behandling opplyst utført i 2021.  
Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.  
Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.  
Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.  
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.  
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Eier opplyser at vinduer på soverom 1. etasje ble skiftet i 2022.  
(Aluminiumsbeslått)

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.  
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Eier opplyser at ytterdør entre og terrassedør 1. etasje ble skiftet i 2020. Behov for mindre justering.  
Det er etablert en balkong og markterrasse i trevirke.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, furu og fliser. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Boligen har lakkert tretrapp.  
Profilert furu dører

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Nye fliser montert på eksisterende fliser i forbindelse med montering av boblekar og dusjvegger i 2016.  
Veggene har fliser. Taket har panel.  
Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 13.  
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20.  
Oppbrett membran er ikke synlig i terskel.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, boblerkar, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.  
Det er balansert ventilasjon.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 6 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

#### Vaskerom/bi-inngang

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Sokkelflis og malt glassfiberstrier på vegg. Taket har panel.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 16. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 32.  
Oppbrett membran er ikke synlig i terskel mot kjøkken.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har opplegg for vaskemaskin, bereder, fordeler skap for vann, vannmåler, stoppekran, og utslagsvask.  
Det er balansert ventilasjon.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom.  
Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 6 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat.  
Det er fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.

# Beskrivelse av eiendommen

## Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

### Toalettrom

Skiferflis på gulv, malt glassfiberstrier på vegg, med panelt himling.

Utstyr: Vegg hengt toalett og servant.

Mekanisk balansert avtrekk

Varmekabler i gulv.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer

### Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Det er avløpsrør av plast.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

### Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Utstyr sanitær installasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

El-anlegg hovedsakelig fra byggeåret.

-Ny kurs montert i forbindelse med montering av nytt boblekar i 2016.

-Led utelamper montert i 2021, Hatteland elektriske as.

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. 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.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1998.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

Det er ikke synlig fuktsikring mot ringmur, varierende praksis på denne typen konstruksjon

Manglende synlig fuktsikring mot ringmur kan gi økt risiko for fuktopptak.

Forholdet bør følges opp ved etablering av fall bort fra ringmur.

Ringmur/plate i stedstøpt betong.

Terrengets utforming med asfaltert gårdsrom, og markterrasse.

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

[Gå til side](#)

HMS-kontrollen er begrenset til forhold som inngår i minstekravene i Forskrift om sikrere bolighandel (2022).

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

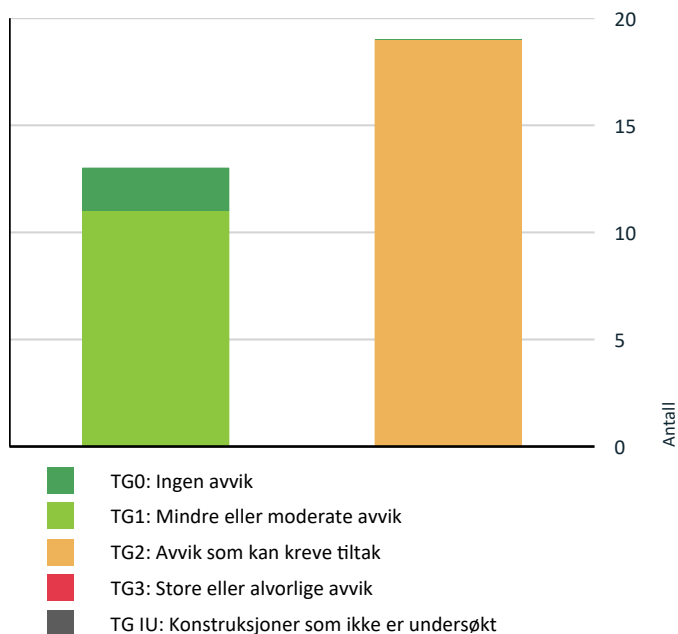
## Enebolig

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

Mindre endring av lettvegg til kjøkken 1. etasje.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingsloven, eksempelvis etasjeskiller, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert, men det blir ikke fastsatt tilstandsgrad eller konsekvens.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.

Interessant bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

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



##### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.



##### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig kledning fra byggeåret, normal slitasje iht alder, noe tørkesprekker og begynnende nedbrytning i kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Det er stedvis noe mindre drems-/luftespalte over vannbord, noe som kan gi økt fuktpåvirkning på kledning og underliggende konstruksjon.  
Det er stedvis noe manglende musetetting. Dette kan gi fare for smådyrinntrenging og bør utbedres.

Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning/listverk og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Anbefalt avstand er 15 cm.

Korrodering i innfestningsbeslag til rekkverk balkong.

Terrassebord er stedvis montert tett.  
Manglende luft og drenering gir risiko for fukt, råte og oppsprekking.

Det er stedvis registrert noe retningsavvik på terrasse. Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.

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

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke registrert ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering.  
(Luftespalter synlige fra garasje.)

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

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.  
Det er påvist andre avvik:

Det er registrert vannmerker og begynnende nedbrytning i enkelte vinduer mot sør, ingen registrert fukt ved overflatemåling på befaringsdagen. Dette skyldes trolig inndrev ved mye nedbør og vind fra spesiell retning.

Begynnende nedbrytning i enkelte vinduer utvendig, behov for jevnlig vedlikehold.

Tegn til kondensering i enkelte vinduer forøvrig, mulig det må utføres ny innregulering.

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

Det er påvist andre avvik:

Begynnende korrodering i hengsler til balkongdør.  
Terrassedør og ytterdør henger, behov for mindre justering.

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

Det er påvist andre avvik:

## ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe spenninger, bruksmerker, falming og vannmerker i toppdekket, påregnelig normalt ift. alder.

Det er ikke foretatt nivelleringer ved befaring.

Det er registrert stedvise bom/hulrom under enkelte skiferfliser i entre/gang og kjøkken. Ingen synlige riss eller løse fliser.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.  
Det er påvist andre avvik:

Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noe mindre iring i aggregat på loft.  
Anlegget fremstår i normal og fungerende stand uten øvrige registrerte avvik ved befaring. Normalt vedlikehold må påregnes, herunder jevnlig filterbytte og service etter behov.

Misfarging/svimerke på bryterpanel på bad kan indikere varmgang eller elektrisk feil.

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

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er påvist andre avvik:

Misfarging i støpsel og stikkontakt.

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

Flatt terreng omliggende deler av bolig, dette øker fuktbelastning på ringmur.

## ! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

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

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er påvist andre avvik:

Registrert mindre riss i flisfuger i vegg i dusjnisen, ingen registrert "bom", eller fukt ved overflatemåling. Forholdet vurderes ikke å ha vesentlig betydning for funksjon.

Det registreres riss i flisfuger, sprekk i flis mot soverom. Dette skyldes utløste material- og konstruksjons spenninger. Forholdet anses å være av kosmetisk karakter, og det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

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

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

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert mindre fall på gulv utenfor dusjnisen enn anbefalt referansenivå for våtrom. Dette kan medføre redusert avrenning og økt risiko for vannansamling.

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.

Det registreres "bom", hulrom under 2 fliser på gulv. Dette reduseres levetid og skader kan letter oppstå. Dette kan utbedret med bi-imp eller lignende, ingen umiddelbart behov tiltak.

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

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring/sillikonerer må vurderes.

## ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

## ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/bi-inngang > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det registreres "bom", hulrom fliser mot kjøkken.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Rekkverk på balkong er festet i horisontale spikerslag som kan gi klatremulighet for barn.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1998

### Anvendelse

Helårsbolig

### Standard

### Vedlikehold

### Kommentar

Opplyst av eier.

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og balkong.  
Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.  
Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.  
Det er stedvis registrert noe mose på tak. Rengjøring anbefales som et vedlikeholdstiltak.



### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.  
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.  
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- 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.

# Tilstandsrapport



## TE 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledning jevnlig vedlikeholdt, senest behandling opplyst utført i 2021.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.  
Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.  
Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utvendig kledning fra byggeåret, normal slitasje iht alder, noe tørkesprekker og begynnende nedbrytning i kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Det er stedvis noe mindre drems-/luftespalte over vannbord, noe som kan gi økt fuktpåvirkning på kledning og underliggende konstruksjon. Det er stedvis noe manglende musetetting. Dette kan gi fare for smådyrinntrenging og bør utbedres.

Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning/listverk og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Anbefalt avstand er 15 cm.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etableres drems- og luftespalte over vannbord for å sikre tilstrekkelig lufting og avrenning fra kledning. Dette innebærer justering eller utskifting av vannbord/klosser samt eventuell saging eller åpning av luftespalte i henhold til anbefalte byggdetaljer.

Montere eller forbedres musetetting. Dette kan utføres ved å tette åpninger med godkjente beslag, stål-/aluminiumsnetting eller egnede fugeprodukter for å hindre inntrenging av smådyr.



## TE 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Det er ikke registrert ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering.  
(Luftespalter synlige fra garasje.)

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.



## TG.2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Eier opplyser at vinduer på soverom 1. etasje ble skiftet i 2022. (Aluminiumsbeslått)

### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert vannmerker og begynnende nedbrytning i enkelte vinduer mot sør, ingen registrert fukt ved overflatemåling på befaringdagen. Dette skyldes trolig inndrev ved mye nedbør og vind fra spesiell retning.

Begynnende nedbrytning i enkelte vinduer utvendig, behov for jevnlig vedlikehold.

Tegn til kondensering i enkelte vinduer forøvrig, mulig det må utføres ny innregulering.

### Konsekvens/tiltak

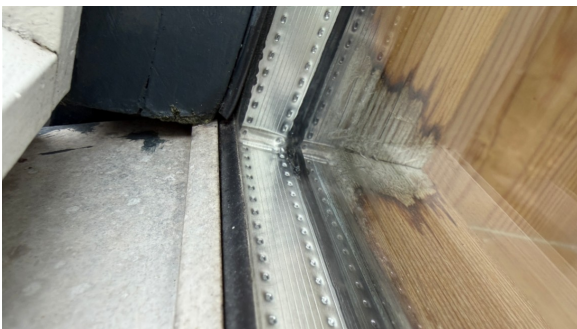
- Andre tiltak:

Begynnende nedbrytning kan over tid føre til ytterligere svekkelse av treverk og overflatebehandling dersom vedlikehold ikke utføres. Inndrev av nedbør kan gi økt fuktbelastning på utsatte vinduer. Kondens kan indikere behov for justering av ventilasjon eller lufting.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av utvendige overflater. Kontroll av beslag, tetting og vannavrenning mot værutsatt side bør utføres.

Vedvarende kondens bør følges opp med nærmere undersøkelser av ventilasjon og lufting, og eventuelt justering av ventilasjonssystem.

# Tilstandsrapport



## TG.2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Eier opplyser at ytterdør entre og terrassedør 1. etasje ble skiftet i 2020. Behov for mindre justering.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Begynnende korrosjon i hengsler til balkongdør.

Terrassedør og ytterdør henger, behov for mindre justering.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Korrosjon kan føre til redusert funksjon over tid. Hengsler bør rengjøres og eventuelt skiftes ved behov.

Dører som henger kan gi slitasje og dårligere tetthet, mindre justering av dører anbefales. ☒

# Tilstandsrapport



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Det er etablert en balkong og markterrasse i trevirke.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Korrodering i innfestningsbeslag til rekkverk balkong.

Terrassebord er stedvis montert tett.

Manglende luft og drenering gir risiko for fukt, råte og oppsprekking.

Det er stedvis registrert noe retningsavvik på terrasse.

Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Korrosjon kan svekke innfestning over tid.

Tett monterte terrassebord kan gi økt fuktbelastning og risiko for nedbrytning.

Retningsavvik og treverk nær terreng kan føre til gradvis deformasjon og redusert levetid.



## TG 1 Skorstein over tak

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Skorstein/elemenpipe er fra byggeår.

Pipe/bly over tak synes å mangle behandling. Ingen registrert følgeskader innvendig.

Det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år), eventuelt etablere heldekkende beslag for å sikre bedre beskyttelse og redusere risiko for fremtidige lekkasjer.

Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.



## INNVENDIG

### TG.2 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, furu og fliser. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe spenninger, bruksmerker, falming og vannmerker i toppdekket, påregnelig normalt ift. alder.

Det er ikke foretatt nivelleringer ved befarings.

Det er registrert stedvise bom/hulrom under enkelte skiferfliser i entre/gang og kjøkken. Ingen synlige riss eller løse fliser.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Registrerte forhold vurderes som normale bruksspor sett i forhold til alder. Undergulv bør etterses og eventuelt utbedres ved fremtidig utskifting av toppdekke.

Stedvis bom i flis forekommer relativt ofte og skyldes som regel lokale mangler i limheft eller bevegelse i underlaget. Forutsatt at flisene ligger stabilt og uten skader, vurderes forholdet som uten funksjonell betydning.

# Tilstandsrapport



## Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

## Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.



## Innvendige dører

### Beskrivelse

Profilert furu dører

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Nye fliser montert på eksisterende fliser i forbindelse med montering av boblekar og dusjvegger i 2016.



### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist andre avvik:

Registrert mindre riss i flisfuger i vegg i dusjnisen, ingen registrert "bom", eller fukt ved overflatemåling. Forholdet vurderes ikke å ha vesentlig betydning for funksjon.

Det registreres riss i flisfuger, sprekk i flis mot soverom. Dette skyldes utløste material- og konstruksjons spenninger. Forholdet anses å være av kosmetisk karakter, og det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Riss i fuger og sprekk i flis vurderes å være av kosmetisk karakter og anses ikke å ha vesentlig betydning for funksjon per i dag.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 13. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20. Oppbrett membran er ikke synlig i terskel.

#### 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 at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert mindre fall på gulv utenfor dusjnisen enn anbefalt referansenivå for våtrom. Dette kan medføre redusert avrenning og økt risiko for vannansamling.

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.

Det registreres "bom", hulrom under 2 fliser på gulv. Dette reduseres levetid og skader kan letter oppstå. Dette kan utbedret med bi-imp eller lignende, ingen umiddelbart behov tiltak.

#### Konsekvens/tiltak

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

Redusert fall og lav høydeforskjell ved dør kan medføre vannansamling på gulv og økt risiko for at vann renner ut av våtrommet.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

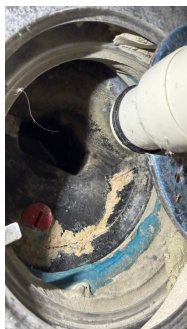
Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring/sillikonering må vurderes.

#### Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
  - Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, boblerkar, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

#### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.



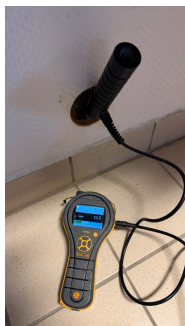
## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 6 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

# Tilstandsrapport

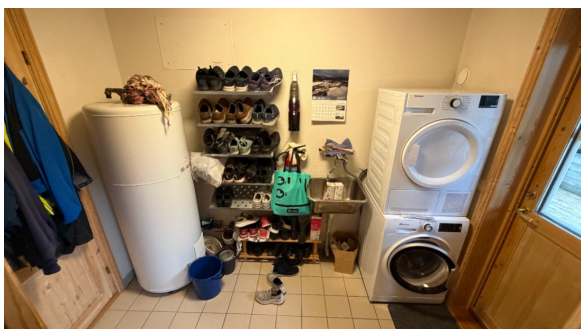


## 1. ETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



## 1. ETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Sokkelflis og malt glassfiberstrier på vegg. Taket har panel.

## 1. ETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 16. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 32.

Oppbrett membran er ikke synlig i terskel mot kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det registreres "bom", hulrom fliser mot kjøkken.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bom/løse fliser reduseres levetid og skader kan lettere oppstå. Anbefales utbedret.

## 1. ETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



## 1. ETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin, bereder, fordeler skap for vann, vannmåler, stoppekran, og utslagsvask.

## 1. ETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

## 1. ETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom. Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 6 %, og vises dermed ikke i Protimeter.



## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat. Det er fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.

#### Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



## 1. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Skiferflis på gulv, malt glassfiberstrier på vegg, med panelt himling.

Utstyr: Vegg hengt toalett og servant.

Mekanisk balansert avtrekk

Varmekabler i gulv.

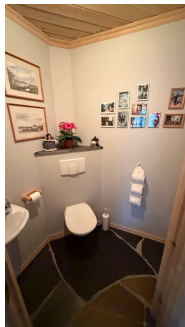
# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

## Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG2 Vannledninger

#### Beskrivelse

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

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer

#### Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:

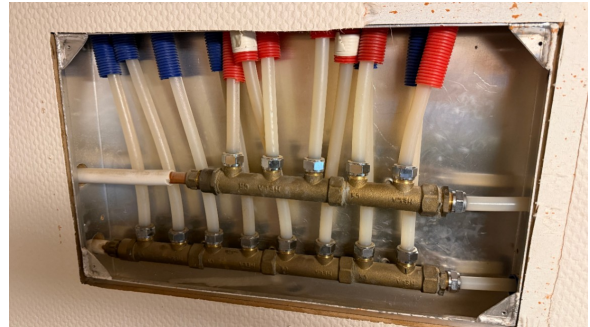
Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Manglende merking av hovedstoppekran er et mindre avvik fra anbefalt praksis. Merkingen skal bidra til å lette lokalisering ved behov for stenging av vann, særlig i nødsituasjoner.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

### Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noe mindre iring i aggregat på loft. Anlegget fremstår i normal og fungerende stand uten øvrige registrerte avvik ved befaring. Normalt vedlikehold må påregnes, herunder jevnlig filterbytte og service etter behov.

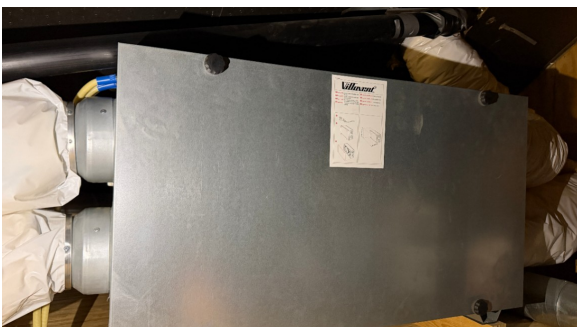
Misfarging/svimerke på bryterpanel på bad kan indikere varmgang eller elektrisk feil.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mindre iring vurderes ikke å ha vesentlig betydning for funksjon, men bør følges opp ved normalt vedlikehold.

Kontroll av autorisert elektriker anbefales. Bryterpanel bør vurderes skiftet ved behov. ☒



## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Utstyr sanitær installasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

## Vurdering av avvik:

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

Misfarging i støpsel og stikkontakt.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Andre tiltak:

Manglende fast tilkobling medfører økt risiko for varmgang og elektrisk feil. Forholdet er ikke i samsvar med gjeldende forskrift og anbefales utbedres av autorisert elektroinstallatør.



## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den 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.*

## Beskrivelse

El-anlegg hovedsakelig fra byggeåret.

-Ny kurs montert i forbindelse med montering av nytt boblekar i 2016.

-Led utelamper montert i 2021, Hatteland elektriske as.

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. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor

# Tilstandsrapport

oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1998**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

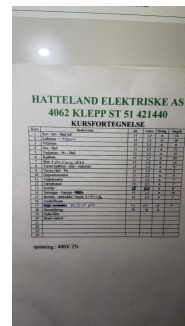
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Nei**

## Generell kommentar

På grunn av manglende dokumentasjon og alder på eldre del av det elektriske anlegget anbefales det el-takst i forbindelse med eierskifte.

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1998.  
Terrenget omkring boligen er stedvis flatt.  
Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

Det er ikke synlig fuktsikring mot ringmur, varierende praksis på denne typen konstruksjon  
Manglende synlig fuktsikring mot ringmur kan gi økt risiko for fuktopptak.  
Forholdet bør følges opp ved etablering av fall bort fra ringmur.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Ringmur/plate i stedstøpt betong.

### TG 2 Terrenghforhold

#### Beskrivelse

Terrengets utforming med asfaltert gårdsrom, og markterrasse.

#### Vurdering av avvik:

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

Flatt terreng omliggende deler av bolig, dette øker fuktbelastning på ringmur.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrenget anbefales å ha fall fra ringmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

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

# Tilstandsrapport

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige 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 byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

HMS-kontrollen er begrenset til forhold som inngår i minstekravene i Forskrift om sikrere bolighandel (2022).

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverk på balkong er festet i horisontale spikerslag som kan gi klatremulighet for barn.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

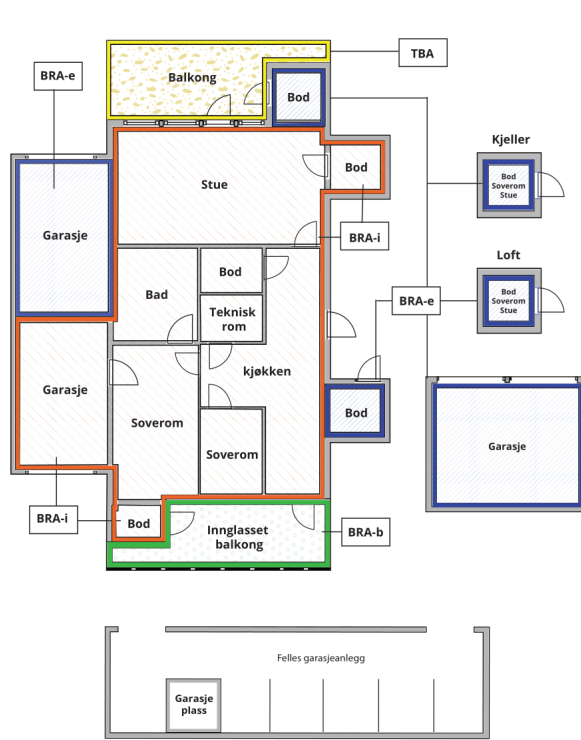
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	104			104	63
2. Etasje	80			80	11
<b>SUM</b>	<b>184</b>				<b>74</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>184</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré/gang, soverom, toalettrom, bad, vaskerom/bi-inngang, stue/spisestue/kjøkken		
2. Etasje	Stue/gang, 2 soverom, bod		

## Kommentar

Terrasser har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Mindre endring av lettvegg til kjøkken 1. etasje.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		33		33	
<b>SUM</b>		<b>33</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>33</b>				

## Romfordeling

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Kåre Vatland	Takstingeniør
	Oddgeir Bøe	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	18	43		0	849.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Lalandsvegen 438

### Hjemmelshaver

Friestad Kate, Bøe Oddgeir

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i ved Lalandsvegen på Kåsen utenfor sentrum av Bryne.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

### Tilknytning avløp

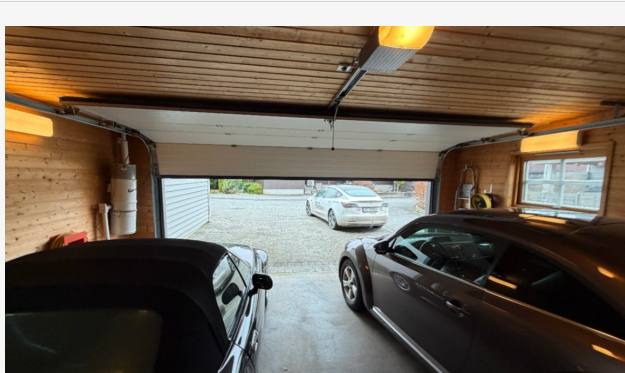
Eiendommen er tilknyttet kommunal avløpsnett.

### Tinglyste/andre forhold

Eier opplyser at vedskjul i tilknytning til garasje ble oppført i 2000. Vedskjul utgjør ca 4 m<sup>2</sup>.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Garasje

### Byggeår

1998

### Standard

### Vedlikehold

### Kommentar

Opplyst av eier.

### Beskrivelse

Garasje

Bygningen er oppført med ringmur/plate i stød støpt betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med trepaneler.

Etasjeskiller av trebjelkelag

Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Takrenner og nedløp av plast.

Port av stål/aluminium m/portåpner.(Montert i 2016. Gapo)

Merknader:

-Stedvis noe iring i garasjeport.

-Begynnende avskalling i slukrenne foran port.

-Deler av takstein i øvre del av mønet er skiftet i senere tid. Konferer med eier for nærmere opplysning.

Generell info:

Bygningen omfattes ikke av NS 3600, og er derfor ikke vurdert med tilstands- eller konsekvensanalyse.

Den anses som sekundær bygning i forbindelse med salgsprosessen.

Det er ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til brann mellom bolig og garasje.

Vedlikehold og levetid som bolig for øvrig.

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



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	12.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.03.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.03.2026	

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.