


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Sørskårvegen 88 , 4121 TAU

 STRAND kommune

 gnr. 1, bnr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 226 m² BRA-i: 226 m²



Befaringsdato: 27.04.2026

Rapportdato: 08.05.2026

Oppdragsnr.: 22745-1003

Referansenummer: YQ1808

Autorisert foretak: IBYGG AS

Sertifisert Takstingeniør: Jens Kristian Ims



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.

Ibygg AS

iBygg er et faglig kompetent selskap innen taksering og byggt teknisk rådgivning. Vi leverer uavhengige og grundige vurderinger av boliger og eiendom, basert på gjeldende standarder og solid byggfaglig erfaring.

Selskapet har fokus på kvalitet, nøyaktighet og tydelig kommunikasjon, slik at våre rapporter gir et trygt beslutningsgrunnlag for både kjøpere og selgere

Våre tjenester utføres med høy faglig integritet og i tråd med gjeldende regelverk og bransjenormer.



Rapportansvarlig

Jens Kristian Ims

post@ibbygg.as

406 42 378



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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

Boligen fremstår med normal standard i forhold til byggeår, med enkelte oppgraderinger som kjøkken og deler av tekniske installasjoner. Det er registrert flere forhold som tilsier behov for vedlikehold og oppfølging, herunder fuktpåvirkning i kjeller, eldre drenering, avvik på våtrom samt enkelte bygningsmessige forhold utvendig.

Tekniske anlegg fremstår med varierende alder og standard, hvor deler er oppgradert, men med manglende dokumentasjon og begrenset kontrollmulighet på enkelte installasjoner.

Det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger for å bringe boligen opp til dagens standard.

Enebolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og er utvendig kledd med stående bordkledning samt enkelte felt med liggende kledning. Taket er utført som saltak tekket med takpanner. Takpanner er skiftet, mens øvrig takkonstruksjon og undertak er fra byggeår. Takrenner og nedløp er utført i plast, og det er opplyst at takrennene ble skiftet i 2021.

Kjellerdør er utført med trekarm. Ytterdør og terrassedører er skiftet i 2020. Boligen har terrasse og balkong i trekonstruksjoner, og det er opplyst at terrasse ble utvidet i 2017. Utvendige trapper er utført i trekonstruksjon med tilhørende rekkverk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i 1. etasje består hovedsakelig av laminat på gulv, malte plater og panel på vegger samt malte himlinger. På loft består overflater i hovedsak av panelte vegger og himlinger, samt teppebelagte gulv. Rommene på loft har skråhimlinger med begrenset takhøyde langs yttervegger.

Etaseskiller er utført med trebjelkelag. Boligen har murt tegl-/elementpipe med tilknyttet vedovn i stue. Pipe er pusset i kjeller og overflatebehandlet i oppholdsrom. Det er etablert feiluke i kjeller.

Kjeller består av rom under terreng med støpte gulv og vegger i mur/betong. Enkelte innervegger er kledd med trepanel. Det er etablert naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg, samt opplegg for vaskemaskin.

Boligen har innvendige trapper i treverk med rekkverk. Innvendige dører er i varierende utførelse med slette, malte dører i 1. etasje og profilerte tredører i 2. etasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet i 1. etasje er oppgradert i 2006. Vegger er utført med baderomsplater og himling med himlingsplater. Gulvet er belagt med vinylbelegg med mønster, hvor belegget er ført til sluk og klemt med klemring. Badet er utstyrt med gulvvarme, dusjvegger, vegghengt toalett og servant med nedfelt løsning. Det er montert elektrisk avtrekksvifte på badet.

Vaskerom i kjeller har vegger i betong/mur og himling kledd med

trepanel. Gulvet er utført i støpt betong med sluk. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin samt synlige vann- og avløpsrør ført på vegg. Ventilasjon er utført med ventil i yttervegg for naturlig ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er fra 2020, med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum. Det er montert fuktbestandige plater på vegg over benkeplate samt integrert belysning under overskap.

Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp. Det er benyttet integrerte hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har tekniske installasjoner med varierende alder og standard. Vann- og avløpsanlegg fremstår funksjonelle, men med løsninger som avviker fra dagens anbefalte utførelse.

Varmtvannsbereder er av eldre dato og nærmer seg forventet levetid. Ventilasjonsløsningen er basert på naturlig ventilasjon, med begrenset luftskifting sammenlignet med moderne løsninger.

Det elektriske anlegget fremstår delvis oppgradert med automatsikringer og overspenningsvern, men inneholder også eldre komponenter og mangler full dokumentasjon.

Samlet sett vurderes tekniske installasjoner å ha behov for oppfølging og påregnelige oppgraderinger over tid.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er opparbeidet med gårds plass, terrasse og tilhørende utearealer, og ligger i skrånende terreng. Det er registrert fall i terreng mot bygningen, noe som gir økt belastning på grunnmur og drenering.

Det er etablert støttemur i naturstein for å stabilisere terrengmasser. Grunnmur er oppført i betongblokker og det er registrert fuktpåvirkning og enkelte sprekker. Drenering er av eldre dato og vurderes å ha begrenset effekt.

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

[Gå til side](#)

Det er registrert enkelte forhold som kan ha betydning for helse og sikkerhet. Dette gjelder blant annet lav rekkverkshøyde på terrasse og trapper, som gir redusert sikring mot fall.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

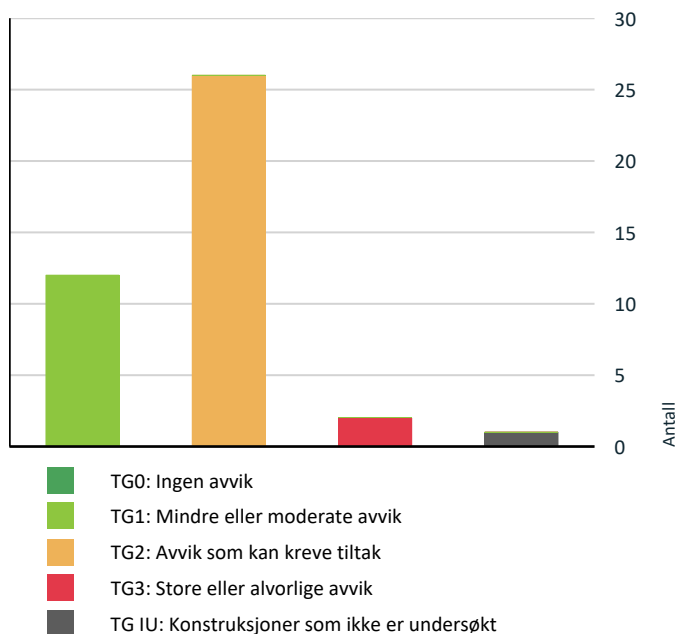
Det foreligger godkjente tegninger.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

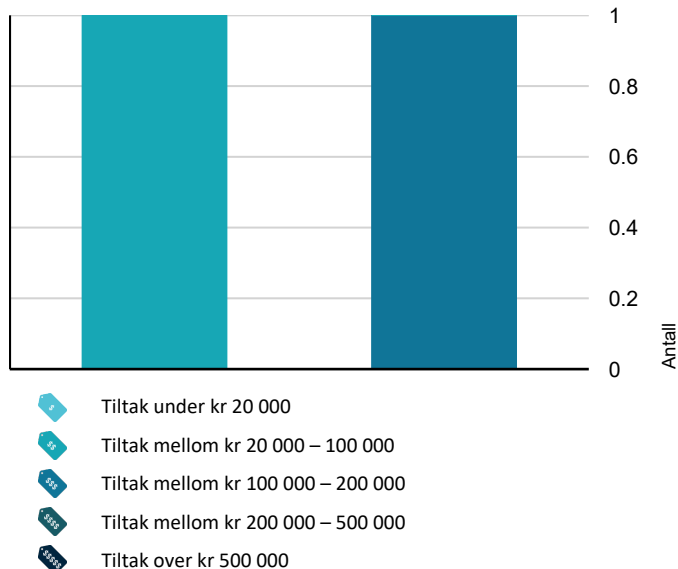
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet på grunnlag av visuell befaring uten inngrep i konstruksjoner. Vurderingene er basert på tilgjengelige opplysninger, fremlagt dokumentasjon og det som var synlig på befaringdagen.

Det er ikke utført destruktive undersøkelser, og skjulte konstruksjoner, installasjoner og bygningsdeler er ikke kontrollert. Tilstanden på slike forhold kan derfor avvike fra det som fremkommer i rapporten.

Der det ikke foreligger dokumentasjon eller der forhold ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon, er dette kommentert i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vinduer - 2.etasje [Gå til side](#)

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer - 1.etasje [Gå til side](#)

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

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøttingsmurer som krever dette utfra dagens krav.
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1975

Kommentar

Anvendelse

Standard

Boligen fremstår med normal standard i forhold til byggeår, med enkelte oppgraderinger utført i senere tid. Det er generelt utført begrenset vedlikehold over tid, og flere bygningsdeler bærer preg av alder og slitasje.

Vedlikehold

Det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger for å opprettholde og forbedre boligens standard.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak med takpanner. Takpanner er skiftet, øvrig takkonstruksjon og undertak er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke opplysninger om utskifting av undertak. Takkonstruksjonen består derfor av en kombinasjon av eldre og nyere materialer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å påregne fremtidig utskifting av undertak og øvrige komponenter i takkonstruksjonen ved naturlig vedlikeholdsintervall.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i plast. Takrennene er opplyst skiftet i 2021.

Anlegget fremstår i god stand ved visuell befarings, uten registrerte skader eller avvik.

Årstall: 2021

Kilde: Egenerklæring

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, utvendig kledd med stående bordkledning, samt noe liggende kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert råteskader i nedre del av kledning og tilstøtende konstruksjon. Videre er det påvist mangelfull lufting bak kledning.

Det er ikke etablert tilfredsstillende musetetting i nedre avslutning av veggkonstruksjonen.

Forholdene vurderes å kunne medføre økt risiko for fukt- og skadedyrproblematikk dersom tiltak ikke utføres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales utskifting av skadet kledning og kontroll av underliggende konstruksjon. Videre bør det etableres korrekt lufting bak kledning samt montering av musesperre.



Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som sperretak i trekonstruksjon fra byggeår. Undertak fremstår som plateledd løsning.

Loftet er isolert med mineralull, og det er etablert gangbane for inspeksjon.

TG 2 Vinduer - 1.etasje

Beskrivelse

Boligen har vinduer med varierende alder. Det er opplyst at glass i vinduer i stue er skiftet i 2006. Videre er 2 vinduer på kjøkken samt vindu på hovedsoverom skiftet i 2020. Vinduer som er skiftet i 2020 fremstår i god stand og vurderes isolert til TG1.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert tegn til sprukket maling samt alders- og slitasjepreg på resterende vinduer i 1. etasje. Forholdet gir redusert beskyttelse av treverket og tilsier behov for vedlikehold. Det mangler pakninger på vindu ved bad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales vedlikehold av vinduer i 1. etasje, herunder skraping og overflatebehandling av maling. Skadde eller utsatte partier bør kontrolleres og utbedres. På sikt må utskifting av eldre vinduer påregnes.

TG 3 Vinduer - 2.etasje

Beskrivelse

Det er registrert punktert glass i ett av to vinduer i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert punktert glass i ett av to vinduer i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales utskifting av glass i aktuelt vindu for å gjenopprette isolerende egenskaper og hindre videre kondensproblematikk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Vinduer - kjeller

Beskrivelse

Vinduer i kjeller fremstår i dårlig forfatning. Det er registrert punkterte glass samt råteskader i karmen og rammer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist betydelige skader i form av råte og punkterte glass, som medfører redusert funksjon og levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av vinduer anbefales

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør og terrassedører er skiftet i 2020. Dørene fremstår i hovedsak med normal standard og funksjon.

Årstall: 2020

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport

TG 2 Dører - kjeller

Beskrivelse

Kjellerdør med trekarm. Det er registrert råteskader i nedre del av karm. Døren har også motstand ved åpning og lukking.

Vurdering av avvik:

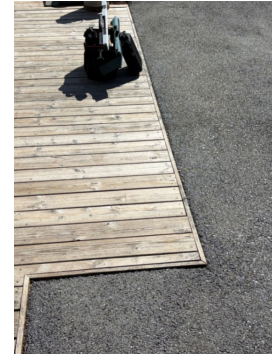
- Det er avvik:

Råteskader i nedre del av karm som følge av fuktpåvirkning
Motstand ved åpning og lukking

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadet treverk må skiftes eller utbedres. Det anbefales samtidig å kontrollere og forbedre fuktsikring mot underlag. Justering av dør og beslag anbefales for å bedre funksjon.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse og balkong i trekonstruksjoner. Det er opplyst at terrasse er utvidet i 2017. Konstruksjonen fremstår med normal aldring. Overflater på balkong har værslitasje og behov for vedlikehold.

Årstall: 2017 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

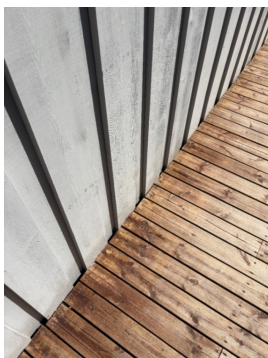
- Det er avvik:

Terrasse ligger delvis i direkte kontakt med asfalt. Dette gir begrenset lufting og økt risiko for fuktopphopning i trekonstruksjoner, noe som over tid kan medføre råteskader og redusert levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere luftespalte mellom terrasse og tilstøtende dekke, eventuelt justere konstruksjonen slik at tilfredsstillende lufting og avrenning oppnås.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapper i trekonstruksjon med tilhørende rekkverk. Trapper fremstår med normal slitasje og værpåvirkning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp har rekkverk med lav høyde i forhold til dagens krav, noe som gir redusert sikring mot fall.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å oppgradere rekkverk til dagens krav for å ivareta tilfredsstillende personsikkerhet.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige overflater i 1. etasje består hovedsakelig av laminat på gulv, malte plater og panel på vegger samt malte himlinger. Overflatene fremstår generelt med normal bruksslitasje og et jevnt vedlikeholds nivå. Det er registrert manglende belistning ved gulv og himling på soverom i 1. etasje.

TG 2 Overflater - Loft

Beskrivelse

Overflater på loft består i hovedsak av panelte vegger og himlinger, samt teppebelagte gulv. Rommene har skråhimlinger med begrenset takhøyde langs yttervegger. Overflatene fremstår som eldre, med gjennomgående bruksslitasje og preg av alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert slitasje på gulvtepper, herunder flekker og generell aldring. Overflatene fremstår som tidsmessig utdaterte. Det er også registrert et gulvbord som er skadet og må skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å fornye overflater ved behov, herunder utskifting av gulvbelegg. Skadet gulvbord bør skiftes. Det kan også være aktuelt med oppgradering av vegg- og himlingsflater for å oppnå en mer moderne standard.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag. Det er etablert åpning i himling i kjeller som gir begrenset innsyn i konstruksjonen. Ved stikkprøvekontroll ble det observert en bjelke med visuelle tegn til begynnende nedbrytning. Fuktmåling med pigg viste ingen forhøyede verdier på måletidspunktet. Det er registrert noe høydeforskjeller i bjelkelaget, noe som er vanlig for konstruksjoner av denne alderen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert lokale tegn til begynnende råteskade i én av de synlige bjelkene. Det er også registrert mindre høydeforskjeller i etasjeskillet. Forholdene vurderes samlet sett som moderate og innenfor det som kan forventes ut fra alder, men med behov for oppfølging.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på utviklingen av den observerte skaden. Dersom forholdet forverres eller det oppstår økte fuktverdier, bør det utføres nærmere undersøkelser og eventuelt utskifting av skadet trevirke. Høydeforskjeller vurderes ikke å kreve tiltak utover normalt vedlikehold.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har murt tegl-/elementpipe med tilknyttet vedovn i stue. Pipe er pusset i kjeller og malt/overflatebehandlet i oppholdsrom. Ildstedet fremstår som eldre type vedovn plassert på ubrennbar underlag. Det er etablert feieluke i kjeller. Ifølge egenerklæring er det montert ny pipehatt i 2021. Feier tok kontroll og feiet i 2021 uten noen avvik eller anmerkninger ifølge fullmektig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sotutslag og misfarging rundt feieluke i kjeller. Forholdet vurderes å kunne skyldes langvarig bruk og håndtering av sot i forbindelse med feiing. Pipe og ildsted fremstår ellers uten synlige skader ved visuell kontroll. På grunn av alder og utførelse er det imidlertid usikkerhet knyttet til tilstand og tetthet, og nærmere kontroll kan være nødvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales rengjøring og jevnlig tilsyn av området rundt feieluke. Videre kan det være hensiktsmessig med en nærmere kontroll av pipe og feieluke for å vurdere tetthet, særlig med bakgrunn i alder.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng med støpte gulv og vegger i mur/betong. Overflater fremstår i hovedsak ubehandlet, men enkelte innervegger er kledd med trepanel. Rommet er ikke innredet for varig opphold og fremstår som bod-/lagringsareal. Det er synlig isolasjon i himling og enkelte tekniske føringer i rommet. Det er etablert ventiler i yttervegg for naturlig ventilasjon. Det er opplegg for vaskemaskin i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert tydelige fuktmerker, saltutslag og misfarging på vegger, særlig i nedre del mot gulv, som indikerer fuktinnslag gjennom konstruksjonen. Det er også registrert fuktpåvirkning på gulv langs vegg. Panelte innervegger i rom under terreng kan være utsatt for skjult fuktproblematikk bak kledning. Forholdene er typiske for rom under terreng med begrenset eller eldre fuktsikring, selv om det er etablert ventiler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å vurdere tilstand på drenering og utvendig fuktsikring. Videre bør det vurderes tiltak for å redusere fuktbelastning, som forbedret ventilasjon og eventuelle fuktsperrende tiltak. Det anbefales å være oppmerksom på risiko for skjult fukt bak panel, og eventuelt foreta nærmere kontroll ved behov. Overflater bør ikke kles inn ytterligere før årsak til fukt er avklart og eventuelt utbedret.



Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har innvendige trapper i treverk med åpne trinn og varierende utforming mellom etasjene. Trappene fremstår som eldre konstruksjoner med normal bruksslitasje. Det er etablert rekkverk, men utførelsen varierer noe mellom trappeløpene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert lav rekkverkshøyde og åpninger i rekkverk som ikke tilfredsstillers dagens krav til sikkerhet. Trappene fremstår bratte, og enkelte partier har begrenset sidebeskyttelse. Det er også forhold med slitasje på overflater og noe enkel utførelse som kan påvirke sikker bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å oppgradere rekkverk til dagens krav til høyde og utforming for å bedre personsikkerheten. Videre bør det vurderes tiltak for å forbedre sikkerheten i trappeløpene, herunder bedre håndløpere og eventuelt utbedring av slitte trinn.



! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige dører i varierende utførelse. I 1. etasje er det i hovedsak slette, malte dører, mens det i 2. etasje er tredører med profilert utførelse. Dørene fremstår generelt i grei stand med normal bruksslitasje.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 1. etasje er oppgradert i 2006 ifølge egenerklæring. Arbeidene omfattet utskifting av gulvbelegg, etablering av nye vegger, utskifting av vannrør, montering av toalett samt installasjon av avtrekksvifte. Det opplyses videre at tettesjikt er etablert med gulvbelegg og at sluk ble fornyet i forbindelse med arbeidene.

Årstall: 2006

Kilde: Egenerklæring

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har vegger utført med baderomsplater og himling med himlingsplater.

Årstall: 2006

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsplatene i dusjsjonen er ikke tilstrekkelig forseglet i nedkant mot gulv. Dette medfører at platene er utsatt for vannpåvirkning, og det er registrert tegn til fuktbelastning i nedre del av platene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av konstruksjonen bak platene for å avdekke eventuell skade. Det bør påregnes utbedring av nedkant/overgang mot gulv, eventuelt utskifting av berørte plater og etablering av en tett og varig løsning.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med belegg/vinyl med mønster. Det er sluk i gulv og fall mot sluk er målt, men varierer og er stedvis lavere enn anbefalte verdier. Overflaten fremstår med normal slitasje i forhold til alder.

Årstall: 2006 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert mangelfulle fallforhold mot sluk, spesielt i dusjsonen. Dette medfører økt risiko for vannansamling og påfølgende fuktbelastning på gulv og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fallforhold ved en oppgradering av badet. Lokale utbedringer kan være utfordrende, og det må påregnes mer omfattende tiltak for å oppnå forskriftsmessig løsning.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Gulv er belagt med vinylbelegg som er ført til sluk og klemt med klemring. Løsningen tilsier at belegget fungerer som tettesjikt. Utførelsen er fra oppgraderingsår 2006. Sluk og synlige deler fremstår med normal slitasje.

Årstall: 2006 Kilde: Egenerklæring



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med dusjvegger, vegghengt toalett og servant med nedfelt løsning. Utstyret fremstår generelt i normal stand uten synlige skader. Toalettet er utstyrt med dobbel spylefunksjon, hvor kun én av funksjonene er i drift.

Årstall: 2006 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Toalettets doble spylefunksjon fungerer ikke som forutsatt, da én av funksjonene er ute av drift.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales justering eller utskifting av spylemekanisme/trykkplate for å gjenopprette full funksjon.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert elektrisk avtrekksvifte på badet.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke var fysisk mulig grunnet tilstøtende konstruksjoner. Gjennomføringer fra våtrommet er ført ned i kjeller, hvor det er utført fuktøk i underliggende bjelkelag. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved målingstidspunktet.



KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom er etablert i kjeller med støpt betonggulv og vegger i betong/mur. Himling er kledd med trepanel. Rommet fremstår som enkelt utført uten dokumentert våtromsstandard.

Det er opplegg for vaskemaskin med synlige vann- og avløpsrør ført på vegg. Gulvsluk er etablert. Varmtvannsbereider er plassert i rommet.

Overflater og installasjoner bærer preg av enkel utførelse og normal slitasje. Det er ikke registrert membran eller annen dokumentert fuktsikring i gulv og vegger.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger i betong/mur. Himling er kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegger i vaskerommet fremstår med misfarging og tegn til fuktpåvirkning, særlig i nedre del mot gulv. Det er ikke påvist eller dokumentert fuktsikring i vegger. Himling er utført i trepanel, som ikke er en egnet løsning i rom med fuktbelastning. Utførelsen av rommet fremstår som enkel og avviker fra dagens anbefalte løsninger for våtrom/vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere bedre fuktsikring i rommet, herunder vurdere oppbygging av vegger og overflater i henhold til dagens anbefalte løsninger for våtrom. Himling bør vurderes utbedret eller beskyttet mot fuktpåvirkning. Det bør også vurderes tiltak for å redusere fuktbelastning, samt kontroll av sluk og avrenning for å sikre tilfredsstillende funksjon.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er utført i støpt betong med etablert sluk. Det er registrert begrenset fall mot sluk, noe som kan medføre at vann ikke ledes effektivt bort fra overflaten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet har utilstrekkelig fall mot sluk, noe som gir risiko for vannansamling og økt fuktbelastning i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall mot sluk. Dette vil normalt kreve oppbygging av nytt gulv eller større utbedringer for å oppnå forskriftsmessig løsning.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er etablert sluk i gulv. Sluket er visuelt kontrollert og fremstår uten synlige skadet. Det er ikke registrert eller dokumentert membran eller annet tettesjikt i gulv eller vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vaskerommet er etablert uten dokumentert tettesjikt/membran på gulv. I kombinasjon med sluk og normal bruk som våtrom, samt plassering i kjeller med generelt høyere fuktbelastning, vurderes løsningen å ha høy risiko for fuktskader. Løsningen tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å etablere godkjent tettesjikt ved eventuell oppgradering av rommet. Sluk bør kontrolleres og eventuelt fornyes i forbindelse med slike arbeider.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin. Det er synlige vann- og avløpsrør ført på vegg. Installasjonene fremstår som enkle og funksjonelle, uten synlige lekkasjer ved befaringstidspunktet.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er etablert ventil i vegg på vaskerommet for naturlig ventilasjon. Løsningen gir begrenset luftutskifting sammenlignet med mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Ventilasjonen i vaskerommet er basert på enkel veggventil og gir begrenset luftutskifting. Løsningen er ikke tilstrekkelig for rom med fuktbelastning og avviker fra dagens anbefalte ventilasjonsløsninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon i rommet, for eksempel ved installasjon av mekanisk avtrekk, for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere fuktbelastning.

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke mulig da vegger er utført i betong.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet fremstår som modernisert i nyere tid med slette fronter, integrerte hvitevarer og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er montert fuktbestandige plater på vegg over benkeplate samt integrert belysning under overskap. Overflater og innredning fremstår i god stand uten synlige skader på befaringsdagen.

Årstall: 2020

Kilde: Kontaktperson



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator er funksjons testet og fungerte på befaringsdagen.

Årstall: 2020

Kilde: Kontaktperson

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vanninstallasjoner består av synlige rørføringer i kobber samt nyere vannrør (plast/rør-i-rør) uten synlig fordelerskap. Rørføringer er i hovedsak lagt åpent, med enkelte gjennomføringer i konstruksjoner. Stoppekran er lokalisert i kjeller.

Årstall: 2006

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er etablert en kombinasjon av eldre kobberør og nyere plastbaserte vannrør uten synlig fordelerskap. Rørføringer er delvis ført gjennom konstruksjoner og fremstår ikke som komplett rør-i-rør-system med lekkasjesikring og kontrollmulighet. Løsningen avviker fra dagens anbefalte utførelse.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales nærmere vurdering av røranlegget, herunder etablering av fordelerskap og sikring av rørføringer i henhold til dagens krav. Eventuelle skjulte føringer bør kontrolleres for lekkasjesikkerhet.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsinstallasjoner består av hovedsakelig plastavløpsrør (PP/PVC) med synlige føringer i kjeller. Rørføringer er i hovedsak lagt åpent og fremstår som ettermontert/oppgradert anlegg. Det er etablert synlige skjøter og bend med klemringer.

Anlegget fremstår funksjonelt ved befaringstidspunktet, uten registrerte lekkasjer.

Årstall: 2006

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsanlegget fremstår med ujevnt utført rørføring og mangelfull klamring enkelte steder. Løsningen bærer preg av ettermontering og avviker fra dagens anbefalte utførelse.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales gjennomgang av rørføringer med forbedring av klamring og eventuell optimalisering av føringsveier for bedre funksjon og varighet.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er ventilert med naturlig ventilasjon. Dette innebærer lufttilførsel via ventiler i vinduer samt veggventiler i kjeller. I tillegg er det etablert ventiler i gavlvegg på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonsløsningen er basert på naturlig ventilasjon og har begrenset kapasitet i forhold til dagens anbefalte nivå.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det kan vurderes oppgradering til mekanisk ventilasjon for bedre luftutskifting og inneklime.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i boligen, som bidrar til luftsirkulasjon og oppvarming

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er installert varmtvannsbereder av typen Høiax RSE 200 med kapasitet på ca. 200 liter. Berederen er produsert i 2006 og er plassert i kjeller.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsbereder er av eldre dato og nærmer seg/har passert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å påregne utskifting av varmtvannsbereder. Jevnlige kontroll og vurdering av lekkasjesikring anbefales frem til utskifting.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer plassert i sikringskap. Det er installert jordfeilvern og overspenningsvern. Kursfortegnelse foreligger i skapet.

Det er fremlagt samsvarserklæring for installasjon av AMS-måler datert 17.10.2024, utført av registrert installasjonsvirksomhet.

Det er merking i sikringskap som indikerer installasjon eller klargjøring for smarthusløsning (Plejd).

Det er observert eldre strømtilførsel/fordelingspunkt i 2. etasje, med komponenter av eldre dato.

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.
2021 Innmat i sikringskap ble byttet i 2021. Det er skiftet strøm måler i 2024

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

Se samsvarserklæring.

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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

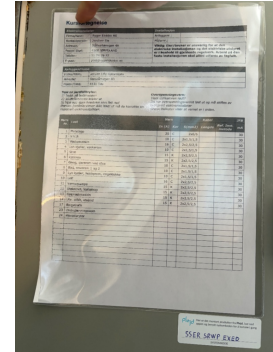
Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det elektriske anlegget fremstår med både nyere og eldre installasjoner. Sikringskapet er oppgradert med automatsikringer og overspenningsvern, og det foreligger dokumentasjon på nyere arbeid.

Det er samtidig registrert enkelte eldre komponenter i anlegget, og det foreligger ikke fullstendig dokumentasjon på hele installasjonen.

Anleggets tilstand er vurdert ut fra visuell kontroll, og det anbefales at det gjennomføres el-kontroll av autorisert elektroinstallatør ved behov.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er oppført på ukjent byggegrunn. Det er ikke foretatt undersøkelser av grunnforholdene ved befaringen.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering rundt boligen er av eldre dato. Ifølge egenerklæring er deler av dreneringen skiftet i 1989, og gjelder kun deler av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktmerker og saltutslag på vegger i rom under terreng, noe som indikerer fuktinnsig gjennom konstruksjonen. Drenering er av varierende alder og dekker ikke hele bygget. Løsningen vurderes å ha begrenset effekt sett opp mot dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere vurdering av drenering og utvendig fuktsikring. Det må påregnes tiltak for å redusere fuktbelastning, herunder eventuell oppgradering av drenering rundt hele bygningen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er oppført i betongblokker, med delvis pusset overflate. Veggene fremstår med varierende utførelse, hvor enkelte partier er pusset, mens andre er ubehandlet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekker i grunnmur ved vindusåpning. Sprekkene vurderes som typiske svinn- eller setningssprekker, men kan medføre risiko for fuktinntrengning over tid dersom de ikke utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å rense og tette sprekke med egnet reparasjonsmørtel eller elastisk fugemasse, samt overflatebehandle området for å redusere risiko for vanninntrengning. Videre bør det følges med på eventuell utvikling av sprekke over tid.

! TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er etablert støttemur på eiendommen, oppført i naturstein hvor steinene er festet sammen med betong. Muren fremstår som solid og funksjonell, og bidrar til å holde terrengmasser på plass i skrånende terreng. Løsningen gir god stabilitet, men kan være mer utsatt for sprekke dannelse i fuger over tid. Det ble ikke observert tydelige tegn til vesentlige skader eller deformasjoner ved visuell befaring. Det anbefales likevel jevnlig kontroll med tanke på eventuelle bevegelser, sprekker eller utvasking i konstruksjonen.

! TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrånende terreng med høyere terreng bak konstruksjonen, noe som gir økt fuktbelastning mot grunnmur. Det er samtidig observert lokalt fall bort fra bygget ved terreng og terrasse, hvor overflatevann ledes bort fra konstruksjonen via fall. Til tross for dette vurderes den overordnede terrengsituasjonen å kunne medføre økt fuktpåvirkning på bygningsdeler under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terreng har fall mot bygningen, noe som kan medføre økt belastning på grunnmur og drenering samt risiko for vanninntrengning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å forbedre bortledning av overflatevann fra bygningen, for eksempel ved etablering eller oppgradering av drenering, eventuelt supplert med tiltak som avskjærende drenering eller lokale tilpasninger i terreng. Dette for å redusere belastningen mot grunnmur og begrense risiko for fuktinntrengning.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning fra egen brønn. Vannpumpe er plassert i brønnen, mens trykktank er installert i nabobygg. Strømtilførsel til vannpumpen skjer via naboeiendom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendige ledninger og pumpeløsning er ikke tilgjengelige for inspeksjon, og tilstand er derfor ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å være oppmerksom på funksjon av vannforsyningen, herunder stabilitet i vanntrykk. Ved tegn til svikt bør anlegget kontrolleres av fagperson.

! TG IU Septiktank

Beskrivelse

Avløp er tilknyttet privat septiktank lokalisert på egen tomt.

Septiktank og tilhørende avløpsløsning er ikke undersøkt. Det foreligger ikke opplysninger om alder, utførelse eller tilstand, og anlegget er ikke tilgjengelig for kontroll. Funksjon og kapasitet er derfor ukjent.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

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

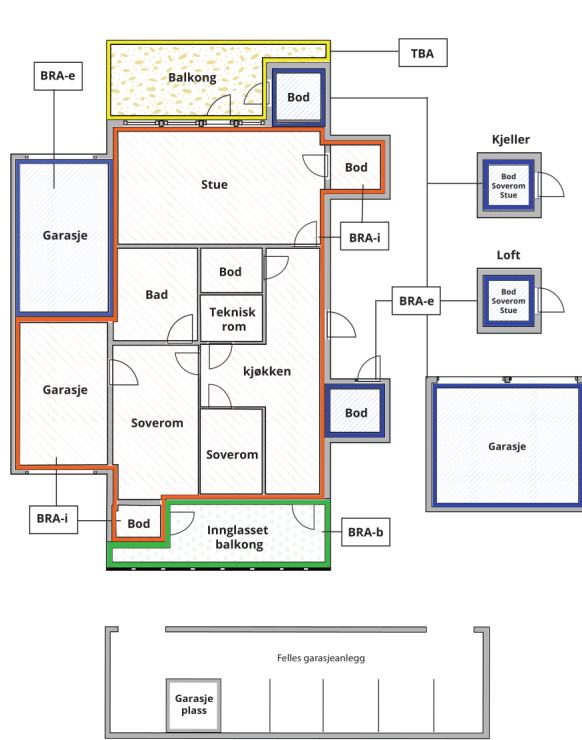
Hva er måleverdig areal?

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
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.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	30			30	
Etasje	96			96	60
Kjeller	92			92	
SUM	218				60
SUM BRA	218				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft			
Etasje	Stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, hall, kjøkken		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom, vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	8			8	
SUM	8				
SUM BRA	8				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Jens Kristian Ims	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1130 STRAND	1	16		0	850.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sørskårvegen 88

Hjemmelshaver

Gjeteskjær Jorunn Lilly

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige og rolige omgivelser.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei frem til avkjørsel, og videre via privat opparbeidet adkomst frem til boligen.

Tilknytning vann

Eiendommen har privat vannforsyning fra borebrønn. Ifølge egenerklæring er det etablert ny vannbrønn med tilhørende pumpe og vannledninger i 2008.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløpsløsning med septiktank. Det foreligger begrenset informasjon om utførelse og kapasitet på anlegget.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel. Det foreligger ikke nærmere vurdering av planstatus i denne rapporten, og det anbefales å kontrollere gjeldende regulering og arealformål i kommunens planregister.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gårdsplass, terrasse og tilhørende utearealer. Eiendommen ligger i skrånende terreng med fall delvis mot bygningen. Utearealene fremstår som funksjonelle, men terrengforholdene medfører økt belastning på grunnmur og drenering.

Det er etablert støttemur i naturstein på eiendommen, som bidrar til å holde terrengmasser på plass.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke innhentet grunnboksutskrift i forbindelse med denne rapporten, og det er derfor ikke foretatt kontroll av tinglyste rettigheter, heftelser eller servitutter.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2017

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Det er oppført en frittstående bod med enkel trekonstruksjon, kledd med stående trepanel og saltak teknet med papp/shingel. Bodene fremstår som funksjonell med uisolert utførelse og naturlig ventilasjon.

Innvendig er konstruksjonen åpen uten innvendig kledning, med synlige bindingsverkskonstruksjoner. Bodene benyttes til lagring av ved og utstyr. Enkel elektrisk installasjon er etablert.

Det ble ikke registrert forhold utover normal slitasje sett i forhold til konstruksjonstype og bruk.

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
Egenerklæringsskjema	26.04.2026		Gjennomgått		Ja
Kommunalinformasjon	02.05.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	
2	10.05.2026	Endret på, godkjenninger og tegninger.

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.