

Tilstandsrapport



Enebolig med garasje



Tulipanvegen 3 , 4104 JØRPELAND



STRAND kommune



gnr. 47, bnr. 175

Sum areal alle bygg: BRA: 234 m² BRA-i: 234 m²



Befaringsdato: 12.01.2026

Rapportdato: 20.01.2026

Oppdragsnr.: 22172-1023

Referansenummer: ED7149

Autorisert foretak: TAKST ROGALAND AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Sørdsal



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.

Takst Rogaland AS

Takst Rogaland AS utfører oppdrag i hele Rogaland og har sitt hovedfelt på eierskifterapporter / tilstandsrapporter v/ salg av bolig.

Med et stort fokus på at kjøper / selger skal få en trygg og god boligopplevelse. Etter mange års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen, byggesakkyndig utdanning fra Mesterskolen, sertifisert takstmann og en del av NITO takst.

Rapportansvarlig



Ruben Sørdsdal

Uavhengig Takstingeniør

post@takst-rogaland.no

484 22 402



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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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 er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slittasje / bruksmerker i overflater og generelt ufagmessig utført arbeid på innvendige overflater.

Enebolig med garasje - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.
Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende og stående trepaneler.

Saltak som er belagt med takstein.

Vinduer med 2-lags glass.

Takrenner og nedløpsrør i plast

Sørvest vendt balkong på 33 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra stue.

Sørøst vendt balkong inkl. kjellertrapp på 44 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via ytterdør fra gang 1 etg. vaskerom 1 etg. og vindfang i kjeller.

Nordvest vendt balkong på 8 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra soverom.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak belagt med laminat, parkett, belegg på vaskerom og fliser på bad.

Vegger er i hovedsak belagt med malte overflater, panel plater og fliser på bad 1 etg.

Himling er i hovedsak belagt med malte plater.

Jøtul vedovn plassert i stue 1 etg.

Profilerte hvite innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 etg.

Fliser på vegg og malt panel i tak.

Det er etablert servantskap, klosett og dusjhjørne.

Hulltaking er foretatt i gang 1 etg. uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom

Det er etablert vaskeromsinnredning m/ nedfelt vask og opplegg til vaskemaskin.

Hulltaking er foretatt under vaskeromsinnredning, uten å påvise unormale forhold.

Bad kjeller

Belegg på vegg og malt panel i tak.

Det er etablert servantskap, klosett og dusjkabinett.

Hulltaking er foretatt i kjellerbod, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1 etg. m/ slette fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum, 1 greps blandebatteri, glassplate mellom benkeplate og overskap, side by side kjøll / frysenskap, integrerte hvitevarer som: koketopp, stekeovn og oppvaskemaskin.
Siemens kjøkkenventilator

Kjøkken kjeller m/ slette fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum, 1 greps blandebatteri, plate mellom benkeplate og overskap, koketopp, stekeovn, oppvaskemaskin og kjøll / frysenskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobber rør og delvis rør i rør system.

Naturlig ventilering via ventil på yttervegg, spalteventil i vindu og mekanisk avtrekk på kjøkken.

Fujitsu luft til luft varmepumpe plassert i stue.

OSO - 198 ltr. 2kW, plassert i kjellerbod.

Sikringsskap med automatsikringer og måler, plassert i vindfang kjeller.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Flat, lett skrånet hjørnetomt.

I følge eier er det lagt ny drenering og grunnmursplast rundt huset i 2017.

Grunnmuren er innvendig utlektet og utvendig inntil fylt med masser. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmuren for sprekker eller skader.

Det registreres fall inn mot kjellervinduer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

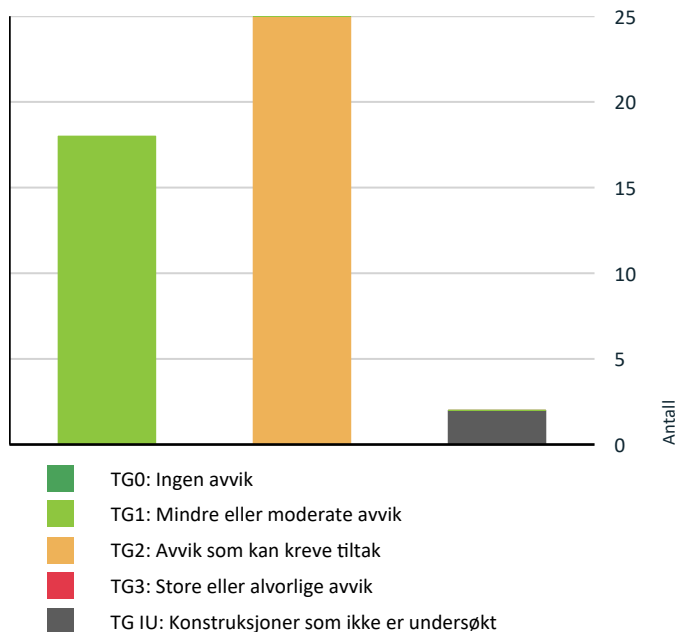
Enebolig med garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med garasje

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er avvik:

Det registreres stedvis mose på taket, kust mønstein v/ pipe og takstein med underlagspapp / lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.



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.

Det er avvik:

Det registreres ujevnheter i takrenner mot Sørøst, ellers TG-2 pga. alder. Takrenner og nedløpsrør i plast har en forventet levetid på 20 - 30 år.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres stedvis slitte og råteskadet overflater i trekledning.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det registreres stedvis tegn etter innvendig kondens, slittasje i vinduskarmer. Pga. manglende vedlikehold, kjøkkenvindue er stritt og stuevindu mot Sør mangler håndtak.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det registreres stedvis slittasje i balkongdører. Pga. manglende vedlikehold, manglende beslag under ytterdører 1 etg. og ufullstendig tetting rundt ytterdør i kjeller.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det registreres slitte overflater i terrassebord / rekkverk, manglende terrassebord, skjevheter i søyler og skjevheter i rekkverk.

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

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er avvik:

Det registreres stedvis slitte overflater, skader i parkett spesielt på kjøkken, manglende lister og generelt ufagmessig utført arbeid på overflater / lister.

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

Det er avvik:

Det registreres stedvis knirk.

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

Det er avvik:

Det registreres manglende håndløpere langs vegg på trapper

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

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

Det er avvik:

Det registreres utekran uten frostsikring. Vannrør er fra byggeår og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

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

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

Avløpsrør er fra byggeår og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

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

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

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

Det er avvik:

Det registreres manglende ventilasjon i kjellerbod mot Nordøst.

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

Det er avvik:

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det registreres klemlist / topplist på grunnmursplast.

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

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

Det er avvik:

Det registreres noe fall inn mot kjellervinduer.

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Utvendige rør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

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

Det er påvist sprekker i fliser.

Det er påvist andre avvik:

Det registreres sprekk i tersklflis v/ dør og avskalling av maling i tak.

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

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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 ikke tilfredsstillende fall til sluk, tett sokkel til dusjhjørne fare for at vann ikke når sluket og det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

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

Sammendrag av boligens tilstand

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer og det er ikke synlig membran i sluk.

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk og manglende klemlist / overgangslist v/ dører.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

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

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Det er avvik:

Det registreres sprekker / slittasje i takpanel, vindu er plassert i våtsone og kan utsettes for direkte vannsprut. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktopptak, råteskader og lekkasje gjennom vinduskonstruksjonen.

! Våtrom > Kjeller > 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 avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk og manglende oppbrett av tettesjikt v/ dør.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er avvik:

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer og det er ikke tilkomst til kontroll av slu / tettesjikt pga. dusjkabinett.

! Kjøkken > Kjeller > Stue / kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er avvik:

Det registreres løs oppvaskemaskin, ujevnheter mellom benkeplater og ufagmessig utført arbeid.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED GARASJE

Byggeår

1973

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

Kommentar

I følge tidligere salg

2010	Tilbygg	Tilbygg mot Nordvest. Garasje og vaskerom.
------	---------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Det registreres stedvis mose på taket, kust mønstein v/ pipe og takstein med underlagspapp / lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak, bytte kust mønstein v/ pipe og vurdere utsiktning av taktekking pga. alder.



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i plast.

Tilstandsrapport

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.
- Det er avvik:

Det registreres ujevnheter i takrenner mot Sørøst, ellers TG-2 pga. alder. Takrenner og nedløpsrør i plast har en forventet levetid på 20 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å rette opp ujevnheter i takrenne mot Sørøst, ellers bør en utskiftning av takrenner og nedløpsrør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.

TG 2 Veggkonstruksjon

Liggende og stående trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis slitte og råteskadet overflater i trekledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å bytte treverk med råteskader og overflatebehandle slitte overflater i trekledning.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kaldloft er kun inspisert fra loftsluke pga. manglende gangbart gulv. Det registreres fuktmerker i sutaksplater.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av kaldloft evt. utbedringer må vurderes deretter.

TG 2 Vinduer

Stuevindu mot Nordvest fra 2009, kjøkkenvindu fra 2014, soveromsvindu 1 etg. mot Sørvest fra 2019, soveromsvindu 1 etg. mot Nordvest fra 2019, vaskeromsvindu fra 2010 og PVC kjellervinduer fra 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det registreres stedvis tegn etter innvendig kondens, slittasje i vinduskarmer. Pga. manglende vedlikehold, kjøkkenvindue er stritt og stuevindu mot Sør mangler håndtak.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

På bakgrunn av alder vil det være risiko for at vinduer er, eller vil punktere.

Anbefaler å overfatebehandle slitte overflater, dette for å unngå råteskader og vurdere utskiftning av vinduer som ikke er byttet i perioden 2009 - 2019, justere kjøkkenvindu og montere manglende håndtak i stuevindu.



TG 2 Dører

Ytterdører 1 etg. gang og vaskerom fra 2025, balkongdør soverom fra 2016, balkongdør i stue fra 2009 og ytterdør i kjeller fra 2018.

Vurdering av avvik:

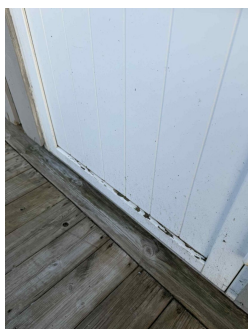
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det registreres stedvis slittasje i balkongdører. Pga. manglende vedlikehold, manglende beslag under ytterdører 1 etg. og ufullstendig tetting rundt ytterdør i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å overflatebehandle slitte overflater, montere manglende beslag under ytterdører 1 etg. og tette rundt ytterdør i kjeller.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvest vendt balkong på 33 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra stue.

Tilstandsrapport

Sørøst vendt balkong inkl. kjellertrapp på 44 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via ytterdør fra gang 1 etg. vaskerom 1 etg. og vindfang i kjeller.

Nordvest vendt balkong på 8 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres slitte overflater i terrassebord / rekkverk, manglende terrassebord, skjevheter i søyler og skjevheter i rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler vask / overflatebehandling av slitte overflater i terrassebord / rekkverk, montere manglende terrassebord, rette opp, utbedre innfestning på rekkverk og søyler.



TG 1 Utvendige trapper

Utvendig kjellertrapp i betong.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er i hovedsak belagt med laminat, parkett, belegg på vaskerom og fliser på bad.

Vegger er i hovedsak belagt med malte overflater, panel plater og fliser på bad 1 etg.

Himling er i hovedsak belagt med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er avvik:

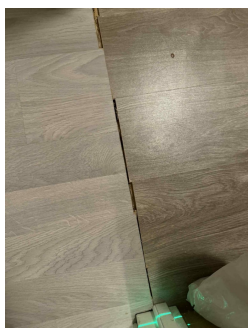
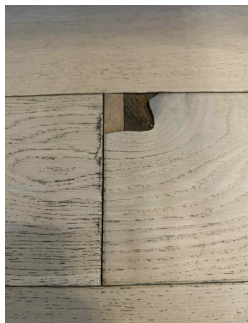
Det registreres stedvis slitte overflater, skader i parkett spesielt på kjøkken, manglende lister og generelt ufagmessig utført arbeid på overflater / lister.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Anbefaler å overflatebehandle slitte overflater, vurdere å skifte gulv / lister og liste der det mangler.



⚠ TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis knirk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurdere utbedring av knirk.

⚠ TG 1 Pipe og ildsted

Jøtul vedovn plassert i stue 1 etg.

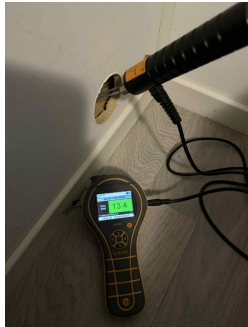
Pipe / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiing. Anbefaler å få dette utført. Evt. tiltak må vurderes deretter.

⚠ TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Åpen tretrapp fra kjeller til 1 etg. og lukket tretrapp fra 1 etg. til loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres manglende håndløpere langs vegg på trapper

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å montere manglende håndløpere.

TG 1 Innvendige dører

Profilerte hvite innerdører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg og malt panel i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist andre avvik:

Det registreres sprekk i tersklflis v/ dør og avskalling av maling i tak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å overflatebehandle tak og bytte sprukken flis.



Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- 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 ikke tilfredsstillende fall til sluk, tett sokkel til dusjhjørne fare for at vann ikke når sluket og det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å montere et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer og det er ikke synlig membran i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG-2 pga.alder på tettesjikt. Anbefaler bytte av slukløsning og tettesjikt i våtsoner.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert servantskap, klosett og dusjhjørne.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Årstall: 2026

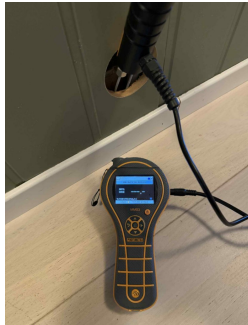
Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i gang 1 etg. uten å påvise unormale forhold.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Årstall: 2010

Kilde: Eier

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er målt ca. 30 mm. høydeforskjell på gulv fra dørterskel garasje til topp slukrist.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk og manglende klemlist / overgangslist v/ dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vaskerommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å montere klemlist / overgangslist v/ dører.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG-2 pga.alder på tettesjikt.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert vaskeromsinnredning m/ nedfelt vask og opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Årstall: 2026

Kilde: Eier

1 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt under vaskeromsinnredning, uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Belegg på vegg og malt panel i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:

Det registreres sprekker / slittasje i takpanel, vindu er plassert i våtsone og kan utsettes for direkte vannsprut. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktopptak, råteskader og lekkasje gjennom vinduskonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler oppgraderinger av bad.

KJELLER > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Det er målt ca. 10 mm. høydeforskjell på gulv målt fra dørterskel til topp slukrist.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk og manglende oppbrett av tettesjikt v/ dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å fortsatt bruke et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er avvik:

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer og det er ikke tilkomst til kontroll av slu / tettesjikt pga. dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Anbefaler ytterligere undersøkelser av sluk / membran, ellersTG-2 pga.alder på tettesjikt.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert servantskap, klosett og dusjkabinett.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Årstall: 2026

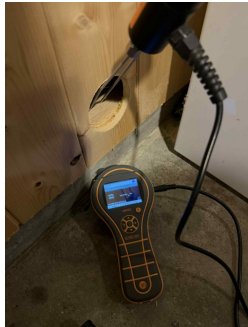
Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i kjellerbod, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken m/ slette fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum, 1 greps blandebatteri, glassplate mellom benkeplate og overskap, side by side kjøll / fryseskap, integrerte hvitevarer som: koketopp, stekeovn og oppvaskemaskin.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Siemens kjøkkenventilator

KJELLER > STUE / KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken m/ slette fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum, 1 greps blandebatteri, plate mellom benkeplate og overskap, koketopp, stekeovn, oppvaskemaskin og kjøll / fryseskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er avvik:

Det registreres løs oppvaskemaskin, ujevnheter mellom benkeplater og ufagmessig utført arebid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler utbedringer / oppgraderinger av kjøkken. Pga. ufagmessig utført arbeid.

KJELLER > STUE / KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kobber rør og delvis rør i rør system.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det registreres utekran uten frostsikring. Vannrør er fra byggeår og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å montere frostsikker vannutkaster. Ellers ble det ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.

⚠ TG 2 Avløpsrør

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør er fra byggeår og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.

⚠ TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilerings via ventil på yttervegg, spalteventil i vindu og mekanisk avtrekk på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er avvik:

Det registreres manglende ventilasjon i kjellerbod mot Nordøst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å etablere ventilasjon i kjellerbod mot Nordøst.

✅ TG 1 Varmesentral

Fujitsu luft til luft varmepumpe plassert i stue.

Anbefaler service på varmepumpe.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

⚠ TG 2 Varmtvannstank

OSO - 198 ltr. 2kW, plassert i kjellerbod.

Årstall: 1997

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og måler, plassert i vindfang kjeller.

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.

1973 Byggeår

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Strømmåler ble byttet til en strømmåler med automatisk måleravlesning i 2019.

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?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpilløp 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?

Ja Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Generell kommentar

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av et kvalifisert elektrofirma og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Flat, lett skrånet hjørnetomt.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

I følge eier er det lagt ny drenering og grunnmursplast rundt huset i 2017. Etter fuktintregning (det vises salt / kalkutslag på grunnmursoverflater i kjellerbod)

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det registreres klemlist / topplist på grunnmursplast.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å montere klemlist / topplist på grunnmursplast.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er innvendig utlektet og utvendig inntil fylt med masser. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmuren for sprekker eller skader.

Terrengforhold

Det registreres fall inn mot kjellervinduer.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres noe fall inn mot kjellervinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å lage til lysgrav rundt kjellervinduer og etabler fall bort fra grunnmuren.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:

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

Utvendige rør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.

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

Tilstandsrapport



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

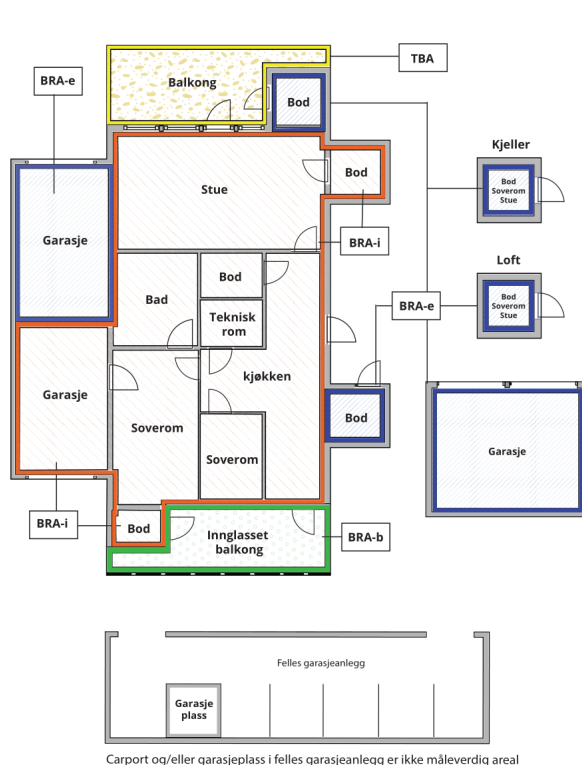
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	13			13	
1 Etasje	137			137	85
Kjeller	84			84	
SUM	234				85
SUM BRA	234				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Uinnredet kaldloft		
1 Etasje	Gang, garasje, trapperom, bad, vaskerom, kjøkken, stue, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Trapperom, vindfang, gang, bad, stue / kjøkken, soverom 1, soverom 2		

Kommentar

Garasje på 26 kvm. er inkludert i (BRA-i) for 1 etg.

Takhøyde målt i garasje 2,41 mtr. stue 1 etg. 2,40 mtr. - 2,964 mtr. og stue i kjeller 2,14 mtr.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Deler av arealet på loft er ikke målbar pga. lav takhøyde under 190 cm. Ikke målbar areal, har heller ikke gangbar gulv, dette er ikke med i arealmålingene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelse er ikke undersøkt.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.1.2026	Ruben Sørdsal	Takstingeniør
	Ruben Sørdsal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1130 STRAND	47	175		0	767.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Tulipanvegen 3

Hjemmelshaver

Norgren Rebecca Vermedal, Fjelde Steffen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde på Jørpeland.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	11.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	20.01.2026	
---	------------	--

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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

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

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.