


Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Gneisvegen 5C , 4104 JØRPELAND

 STRAND kommune

 gnr. 48, bnr. 398, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 16.02.2026

Rapportdato: 17.03.2026

Oppdragsnr.: 22172-1041

Referansenummer: TW3015

Autorisert foretak: TAKST ROGALAND AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Sørdsal




TAKST ROGALAND AS

NITO

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

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

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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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 kjøpt tilbake av Gjensidige forsikring etter heving av kjøpet. Boligen og særlig tilbygget, har omfattende ufagmessige utførelser. Riving og gjenoppbygging anbefales som mest kostnadseffektiv løsning, da utbedring etter TEK17 vil være svært krevende og kostbar. Innvendig er det avdekket uvanlige og potensielt forskriftsstridige løsninger, større oppgraderinger / total renovering må påberegnes.

Gulvkonstruksjon i tilbygg har omfattende fuktskader, gulv bygget på tidligere terrassebjelker med kun 70 mm isolasjon, underdimensjonert bjelkelag, ingen radon- eller fuktsperre og fukt i sponplater flere steder.

Yttervegger i tilbygg har våt isolasjon og treverk, for tynne vegger som ikke tilfredsstiller isolasjonskrav, manglende vindtetting, luftesjikt og korrekt kledning. Feil oppbygning har ført til kondens, vanninntrenging og omfattende sopp- og råteskader.

Vurdering: Tilbygget er oppført svært amatørmessig, med omfattende fukt-, sopp- og råteskader. Hele tilbygget anbefales revet og gjenoppført. Kostnadsestimatet må sees i sammenheng med øvrige utbedringskostnader for å gi et fullstendig bilde av total utbedringskostnad.

Tomannsbolig - Byggeår: 2010

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.

Saltak som er belagt med takstein og flatt tak over tilbygg som er tekket med papp.

Malte trevinduer med 2-lags glass. og PVC vinduer med 2-lags glass i tilbygg fra 2018.

Ytterdør i malt utførelse og PVC balkongdør fra 2018.

Takrenner og nedløpsrør i plast

Sør vendt terrasse på 21 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør tilbygg.

Utvendig trapp oppført i støpt betong.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak belagt med laminat og fliser på bad.

Vegger er i hovedsak belagt med malt strie og fliser på bad.

Himling er i hovedsak belagt med malte gips plater.

Støpt gulv på grunn og etasjeskille i tre.

Vedovn montert i stue / kjøkken.

El-gulvvarme på bad.

Downlights på bad og tilbygg.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med flis på gulv, flis på vegger og malte plater i tak. Servant, toalett, badekar, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin. TG-3.

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold. Bilde av fuktmåler viser tre streker (ingen utslag). For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det ingen fukt som kan lede spenning.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Gorenje avtrekk over stekesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Høiax rør i rør system. Vannfordelerskap plassert på bad.

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

Høiax - 120 ltr. varmtvannsbereder plassert i bod.

Sikringsenskap med automatsikringer og måler, plassert i bod.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

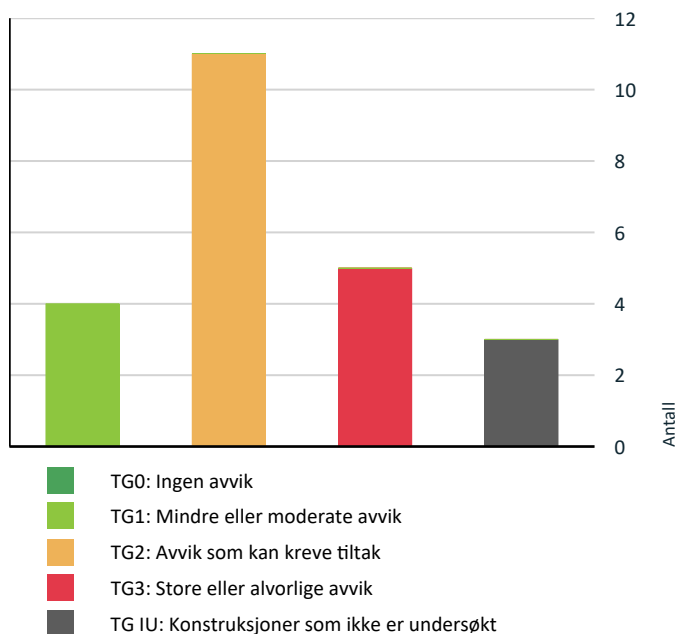
Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er etablert en gang mellom bod / bad og boden til 1 etg. er delt i to med tilkomst via boenhet i underetasje. Dette er avvik fra byggesøkte tegninger.

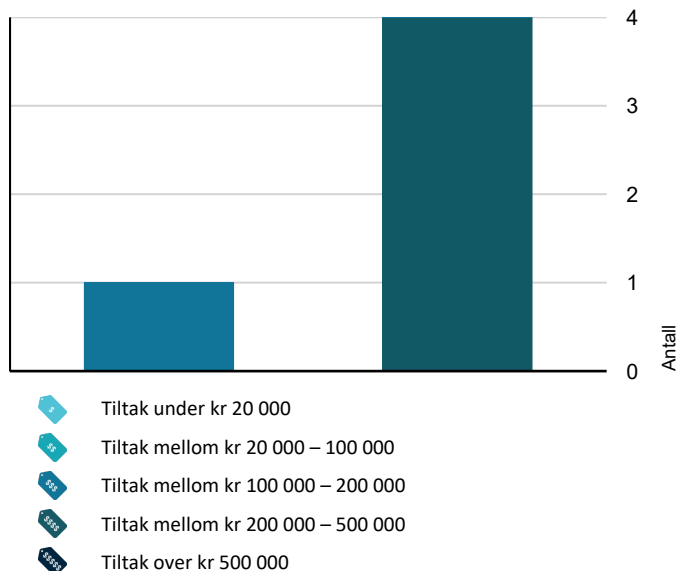
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Det er avvik:

Yttervegger i tilbygg har for liten dimensjon og med kun ca. 5–7 cm isolasjon (krav ca. 25 cm uten varmetapsberegning), ikke synlig lufting / musetetting, kledning ligger helt nedtil terrassebord, med fare for svellinger og råteskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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

Det er avvik:

Takkonstruksjon over tilbygget er feilkonstruert og er verken utført som korrekt utluftet tak eller som kompakttak i tråd med anbefalingene fra byggeåret. Det mangler nødvendig luftesjikt, noe som medfører høy risiko for kondens- og fuktskader.

I tillegg er dampsperrer perforert av flere downlights, som fører til betydelig lekkasje av varm og fuktig inneluft opp i takkonstruksjonen. Downlightskasser reduserer samtidig isolasjonstykkelsen vesentlig (ned mot ca. 8 cm enkelte steder, mot krav på 30–35 cm), noe som ytterligere øker risikoen for kondens.

Manglende utlufting ved takets ytterkanter, kombinert med diffusjonstett terrassemembran, forsterker faren for oppfukning og skade i konstruksjonen.

Det registreres også manglende snøfangere på saltaket.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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

Det er avvik:

Gulvet i tilbygget (ca. 5 cm høyere enn stuegulvet) vurderes sannsynligvis å være etablert over tidligere terrasse, eller uten tilstrekkelig isolasjon (minimum 20 cm). Det anses lite sannsynlig at det er utført utgraving, etablert radonduk, tilstrekkelig isolasjon og støpt betonggulv mot grunn.

Det er registrert fukt i gulvkonstruksjonen i tilbygget, hull i gulv i bod samt sjenerende trinnlyd og støy fra overliggende boenhet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Rør under badekar, bak dusjkabinett, under kjøkkenbenk og til varmtvannsbereder er lagt uten trekkerør/varerør, med hull og utette gjennomføringer i vannskap. Dette er i strid med TEK-krav og monteringsanvisning, og medfører risiko for lekkasje, vannskade på konstruksjon og elektrisk utstyr. Rørøplet oppfyller ikke krav til tetthet, sluktilkobling eller utskiftbarhet og materialbruk er ikke dokumentert i henhold til TEK97/10/17. Arbeidet er derfor vurdert som svært ufagmessig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Bad med flis på gulv, flis på vegger og malte plater i tak. Servant, toalett, badekar, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.

Ved befaring ble flere alvorlige avvik registrert, som tyder på arbeid og endringer utført etter boligens oppføring i 2010. Det er slått hull i fliser for vannledninger til badekar, vaskeservant og kjøkkenvask. Innbyggingskasse under badekar er oppført i trevirke/trefiberplate, med oppsvulmet OSB-plater grunnet fukt. Membran og fuktsikring er utført amatørmessig.

TG3 pga: Manglende tilfredsstillende fall til sluk, sprukne fliser, utilstrekkelig tettesjikt i våtsoner og utette rørgjennomføringer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke montert takrenner og nedløpsrør på tilbygget.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduer som går ned til gulv er montert direkte på terrassebord uten tilstrekkelig sikring mot vanninntrenging. Utførelsen avviker fra anbefalt byggeskikk og innebærer høy risiko for lekkasjer ved regn og vind. Det registreres også stedvis værslitte karmen. Hvis PVC vinduene skal brukes, må det sjekkes at u verdien er riktig.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Balkongdører som går ned til gulv er montert direkte på terrassebord uten tilstrekkelig sikring mot vanninntrenging. Utførelsen avviker fra anbefalt byggeskikk og innebærer høy risiko for lekkasjer ved regn og vind. Hvis PVC dører skal brukes, må det sjekkes at u verdien er riktig.

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

Det er avvik:

Det registreres manglende håndløpere langs vegg på utvendig trapp.

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

Det er avvik:

Manglende gulv i tilbygg, slittasje / hull og bruksmerker i overfaleter. Generelt ufagmessig utført arbeid.

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

Det er avvik:

Når vedovnen benyttes, opplever nabo i overliggende leilighet at røyk fra dobbeltpipen slår ned i deres pipeløp og kommer ut gjennom deres vedovn. Dette vurderes som unormalt og i strid med forventet funksjon. Problemet kan løses ved å føre pipeløpet helt opp til pipehatten, slik branninspektør har anbefalt.

Det er også registrert at brannveggen bak vedovnen er løs og står i fare for å falle ut. Brannveggen består av en ildfast plate montert utenpå tre- og gipsvegg, kledd med dekorplate, men er mangelfullt innfestet, noe som svekker brannsikkerheten.

I tillegg er det registrert sprekk i brennplaten (ildfast plate) inne i selve vedovnen, noe som kan påvirke ovnens funksjon og sikkerhet.

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

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga. at denne hindrer uttørking.

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

Det er avvik:

Dørene er av lav kvalitet og fremstår som mangelfullt montert. Foringer, listverk og karmen er flere steder løse og hengsel på baderomsdør er ødelagt. Det registreres også stedvis løse dørhåndtak og dør til bod tar i gulvet.

Dørene passer ikke til opprinnelige døråpninger, noe som har medført provisoriske og dårlige løsninger for å skjule åpninger over dørkarmen.

Det vurderes at dørene ikke oppfyller krav til dokumenterte egenskaper etter TEK17, og monteringen samsvarer ikke med god byggeskikk.

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

Det er avvik:

Berederen er plassert i rom uten sluk.

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

Det er avvik:

Det registreres slittasje i overflater, ufagmessig montert, manglende underplate i overskap mot kjøleskap.

! Kjøkken > Underetasje > Stue / kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

Avtrekksviften virket ikke på befaringstidsunktet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det registreres en høyde fra gulv og opp til vinduskarm på 136 mtr. avtand på rømningsvindu bør ikke være over 100 cm. Dette gjelder soverom mot Nord og det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

2010

Kommentar

I følge Strand kommune

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2018 Tilbygg I følge tidligere salg.

UTVENDIG

! TG 1U Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Tak i boenheten over er belagt med betongtakstein og tilbygg er tekket med papp.

Tekking over tilbygg er ikke inspisert pga. manglende tilkomst da detter er terrasse til boenhet over. (hele tilbygg anbefales rives og bygges opp igjen se mer info under sammendrag av tilstand).

! TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert takrenner og nedløpsrør på tilbygget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres takrenner og nedløpsrør i forbindelse med oppbygging av nytt tilbygg.

! TG 3 Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Yttervegger i tilbygg har for liten dimensjon og med kun ca. 5–7 cm isolasjon (krav ca. 25 cm uten varmetapsberegning), ikke synlig lufting / musetetting, kledning ligger helt nedtil terrassebord, med fare for svellinger og råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette er avvik og tilbygg er oppført i strid med TEK17. Hele tilbygget anbefales revet og gjenoppført, se nærmere informasjon under sammendrag av tilstand. Kostnadsestimatet må ses i sammenheng med de øvrige kostnadsestimatene for å gi et samlet bilde av total utbedringskostnad.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tak i boenheten over er saltak og tilbygg er flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takkonstruksjon over tilbygget er feilkonstruert og er verken utført som korrekt utluftet tak eller som kompakttak i tråd med anbefalingene fra byggeåret. Det mangler nødvendig luftesjikt, noe som medfører høy risiko for kondens- og fuktskader.

I tillegg er dampsperreren perforert av flere downlights, som fører til betydelig lekkasje av varm og fuktig inneluft opp i takkonstruksjonen. Downlightskasser reduserer samtidig isolasjonstykkelsen vesentlig (ned mot ca. 8 cm enkelte steder, mot krav på 30–35 cm), noe som ytterligere øker risikoen for kondens.

Manglende utlufting ved takets ytterkanter, kombinert med diffusjonstett terrassemembran, forsterker faren for oppfukning og skade i konstruksjonen.

Det registreres også manglende snøfangere på saltaket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hele tilbygget anbefales revet og gjenoppført, se nærmere informasjon under sammendrag av tilstand. Kostnadsestimatet må ses i sammenheng med de øvrige kostnadsestimatene for å gi et samlet bilde av total utbedringskostnad. Anbefaler også å montere snøfangere av sikkerhetsmessige hensyn.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass. og PVC vinduer med 2-lags glass i tilbygg fra 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer som går ned til gulv er montert direkte på terrassebord uten tilstrekkelig sikring mot vanninntrenging. Utførelsen avviker fra anbefalt byggeskikk og innebærer høy risiko for lekkasjer ved regn og vind. Det registreres også stedvis værslitte karmen. Hvis PVC vinduene skal brukes, må det sjekkes at u verdien er riktig.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Ved riving av tilbygg, anbefales det å sette inn nye vinduer med u verdi som tilfredstiller TEK 17 og overflatebehandle slitte karmen.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i malt utførelse og PVC balkongdør fra 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdører som går ned til gulv er montert direkte på terrassebord uten tilstrekkelig sikring mot vanninntrenging. Utførelsen avviker fra anbefalt byggeskikk og innebærer høy risiko for lekkasjer ved regn og vind. Hvis PVC dører skal brukes, må det sjekkes at u verdien er riktig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved riving av tilbygg, anbefales det å sette inn nye vinduer med u verdi som tilfredstiller TEK 17.

TG 10 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sør vendt terrasse på 21 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør tilbygg.

Det var ikke mulig å foreta tilstandsvurdering av terrassen da denne var snødekket på befaringstidspunktet. Det anbefales at det gjennomføres nærmere undersøkelser når forholdene ligger til rette for det.

Deler av terrasse må rives i sammenheng med riving / gjenoppbygging av tilbygg.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp oppført i støpt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres manglende håndløpere langs vegg på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å montere håndløper langs vegger.

Tilstandsrapport



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv er i hovedsak belagt med laminat og fliser på bad.

Vegger er i hovedsak belagt med malt strie og fliser på bad.

Himling er i hovedsak belagt med malte gips plater.

Vurdering av avvik:

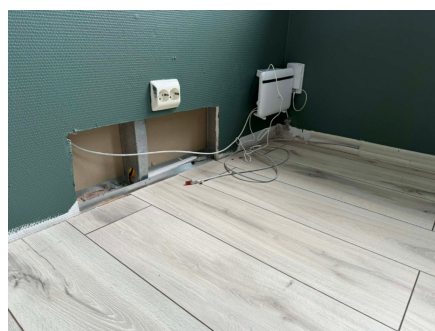
- Det er avvik:

Manglende gulv i tilbygg, slittasje / hull og bruksmerker i overfaleter. Generelt ufagmessig utført arbeid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

legging av ny laminat i tilbygg må avvete til dette er gjenoppbygd. Tette hull i vegger og overfaltebehandling må påberegnes.



! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt gulv på grunn og etasjeskille i tre.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet i tilbygget (ca. 5 cm høyere enn stuegulvet) vurderes sannsynligvis å være etablert over tidligere terrasse, eller uten tilstrekkelig isolasjon (minimum 20 cm). Det anses lite sannsynlig at det er utført utgraving, etablert radonduk, tilstrekkelig isolasjon og støpt betonggulv mot grunn.

Det er registrert fukt i gulvkonstruksjonen i tilbygget, hull i gulv i bod samt sjenerende trinnlyd og støy fra overliggende boenhet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hele tilbygget anbefales revet og gjenoppført, se nærmere informasjon under sammendrag av tilstand. Kostnadsestimatet må ses i sammenheng med de øvrige kostnadsestimatene for å gi et samlet bilde av total utbedringskostnad. Anbefaler også å montere snøfangere av sikkerhetsmessige hensyn.

Utbedre hull i bod og vurdere støy reduserende tiltak fra overliggende boenhet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Pipe og ildsted

Beskrivelse

Vedovn montert i stue / kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Når vedovnen benyttes, opplever nabo i overliggende leilighet at røyk fra dobbeltpipen slår ned i deres pipeløp og kommer ut gjennom deres vedovn. Dette vurderes som unormalt og i strid med forventet funksjon. Problemet kan løses ved å føre pipeløpet helt opp til pipehatten, slik branninspektør har anbefalt.

Det er også registrert at brannveggen bak vedovnen er løs og står i fare for å falle ut. Brannveggen består av en ildfast plate montert utenpå tre- og gipsvegg, kledd med dekorplate, men er mangelfullt innfestet, noe som svekker brannsikkerheten.

I tillegg er det registrert sprekk i brennplaten (ildfast plate) inne i selve vedovnen, noe som kan påvirke ovnens funksjon og sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at brannveggen demonteres og erstattes med en løsning som kan festes forsvarlig, samt at brennplaten i vedovnen skiftes.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga. at denne hindrer uttørking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid og evt. foreta tiltak for å unngå fuktskader.



TG 2 Innvendige dører

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene er av lav kvalitet og fremstår som mangelfullt montert. Foringer, listverk og karmen er flere steder løse og hengsel på baderomsdør er ødelagt. Det registreres også stedvis løse dørhåndtak og dør til bod tar i gulvet.

Dørene passer ikke til opprinnelige døråpninger, noe som har medført provisoriske og dårlige løsninger for å skjule åpninger over dørkarmen.

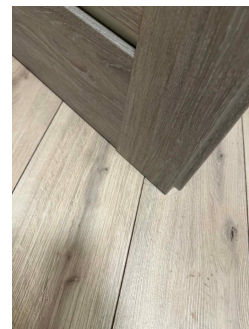
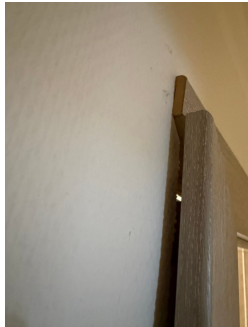
Det vurderes at dørene ikke oppfyller krav til dokumenterte egenskaper etter TEK17, og monteringen samsvarer ikke med god byggeskikk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alle innerdører bør skiftes komplett, inkludert karmen, foringer, listverk og håndtak.

Tilstandsrapport



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 **Generell**

Beskrivelse

Bad med flis på gulv, flis på vegger og malte plater i tak. Servant, toalett, badekar, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Bad med flis på gulv, flis på vegger og malte plater i tak. Servant, toalett, badekar, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.

Ved befaring ble flere alvorlige avvik registrert, som tyder på arbeid og endringer utført etter boligens oppføring i 2010. Det er slått hull i fliser for vannledninger til badekar, vaskeservant og kjøkkenvask. Innbyggingskasse under badekar er oppført i trevirke/trefiberplate, med oppsvulmet OSB-plater grunnet fukt. Membran og fuksikring er utført amatørmessig.

TG3 pga: Manglende tilfredsstillende fall til sluk, sprukne fliser, utilstrekkelig tettesjikt i våtsoner og utette rørgjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet må oppgraderes med ny slukløsning, flyte tilfredsstillende fall til sluk, nytt tettesikt i våtsone / tette hull i vegger og nye baderomsmøbler.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport

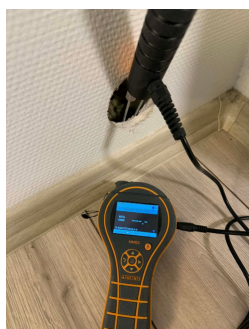


UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold. Bilde av fuktmåler viser tre streker (ingen utslag). For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det ingen fukt som kan lede spenning.



KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE / KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken m/ hvite slette fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskeum, 1 greps blandebatteri, våtromsplate mellom benkeplate og overskap, hvitevarer som: koketopp, stekeovn, oppvaskemaskin og side by side kjøll / frysenskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres slittasje i overflater, ufagmessig montert, manglende underplate i overskap mot kjøleskap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger av kjøkken må påberegnes.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > STUE / KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Gorenje avtrekk over stekesonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekksviften virket ikke på befaringsdagsundersøkt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler service evt. utskiftning av avtrekksvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Beskrivelse

Høix rør i rør system. Vannfordelerskap plassert på bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

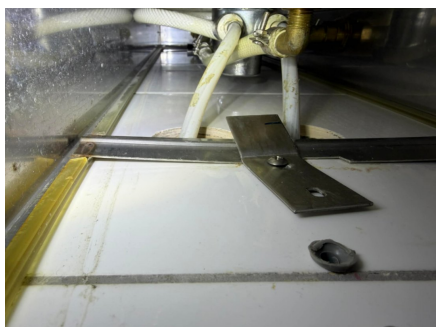
Rør under badekar, bak dusjkabinett, under kjøkkenbenk og til varmtvannsbereder er lagt uten trekkerør/varerør, med hull og utette gjennomføringer i vannskap. Dette er i strid med TEK-krav og monteringsanvisning, og medfører risiko for lekkasje, vannskade på konstruksjon og elektrisk utstyr. Røropplegget oppfyller ikke krav til tetthet, sluktilkobling eller utskiftbarhet og materialbruk er ikke dokumentert i henhold til TEK97/10/17. Arbeidet er derfor vurdert som svært ufagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Større oppgraderinger av rør i rør systemet må påberegnes. Dette for å unngå fremtidig vannlekkasje.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport

ⓘ TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Høiax - 120 ltr.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Berederen er plassert i rom uten sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmtvannsbereder bør plasseres i rom med sluk evt. bør det monteres vannstoppeventil v/ bereder.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og måler, plassert i bod.

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.
2010 Nybygg
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?
Ukjent
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?
Ja Det er utført kontrollrapport utarbeidet iht. NEK 405-2: 202025.10.2023 av Ryfylke Elektriske AS. og reklamasjonsrapport Eltakst fra Active Elektro AS 18.04.2024 Med flere avvik.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Ukjent

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

Ukjent

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?

Ja

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?

Ja

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 Boligens elanlegg er uten dokumentasjon og det er avdekket flere avvik av Ryfylke Elektriske AS og Active Elektro AS.

Generell kommentar

Utbedringer av avvik etter elkontroll anbefaes.



TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering fra byggeår.

TG 10 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er innvendig utlektet og utvendig inntil fylt med masser. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmuren for sprekker eller skader. Det registreres hull som skadedyr kan komme inn.

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

Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det registreres en høyde fra gulv og opp til vinduskarm på 136 mtr. avtand på rømningsvindu bør ikke være over 100 cm. Dette gjelder soverom mot Nord og det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling.

Konsekvens/tiltak

Anbefaler å montere fast innstallasjon under vindu på soverom mot Nord, slik at avtand på rømningsvindu ikke blir over 100 cm. og få utført radonmåling. Evt. tiltak må vurderes deretter.

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

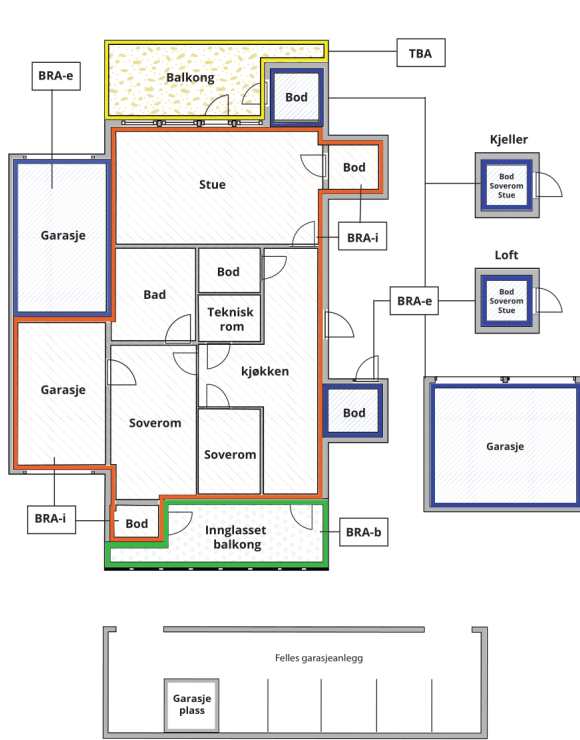
Hva er måleverdig areal?

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 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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 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 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	83			83	21
SUM	83				21
SUM BRA	83				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, bod 1, bod 2, bad, stue / kjøkken, soverom 1, soverom 2		

Kommentar

Takhøyde målt i stue / kjøkken 2,36 mtr. og tilbygg 2,21 mtr.

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

Yttergang er medtatt i arealene da denne er felles med boenhet over.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er etablert en gang mellom bod / bad og boden til 1 etg. er delt i to med tilkomst via boenhet i underetasje. Dette er avvik fra byggesøkte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2026	Ruben Sørsdal	Takstingeniør
	Lars Marcus Evensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1130 STRAND	48	398		3	97 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Gneisvegen 5C

Hjemmelshaver

Landsnes Åge Vestersjø

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde på Jørpeland.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	16.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	14.03.2026		Gjennomgått		Nei
Dokumentsamlingen	16.02.2026		Gjennomgått		Nei
Energiattest	17.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Adresse

Gneisvegen 5C, 4104 JØRPELAND

Dato for energimerking

17.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-271554

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300020136

Gårdsnummer

48

Bruksnummer

398

Seksjonsnummer

3

Bruksenhetsnummer

U0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2010

Bygningstype

Tomannsbolig horisontal delt

Bruksareal

83,0 m²

Oppvarmet bruksareal

83,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

143,74 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

132,94 kWh/m²

Totalt levert pr. år

11 466 kWh



Gneisvegen 5C, 4104 JØRPELAND



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Gneisvegen 5C, 4104 JØRPELAND



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

Snøsmelleanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelleanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>