

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Lindebakken 6 , 4120 TAU

 STRAND kommune

 gnr. 31, bnr. 770

Sum areal alle bygg: BRA: 246 m<sup>2</sup> BRA-i: 217 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.04.2026

Rapportdato: 19.04.2026

Oppdragsnr.: 22172-1051

Referansenummer: PE1231

Autorisert foretak: TAKST ROGALAND AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Sørdsal



  
TAKST ROGALAND AS



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 bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slittasje / bruksmerker i overflater og oppgraderinger må påberegnes.

Garasje:

Inngår som BRA-e for 1 etg. på 21 kvm. Takhøyde 2,20 mtr. - 2,69 mtr.

Generel beskrivelse utvendig.  
Oppført med stedstøpt plate på mark.  
Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.  
Pultak som er belagt med takstein.  
Boddør i malt utførelse.  
Vindu med 2-lags glass.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.  
Gulv er belagt med støpt betong.  
Vegger er belagt med ubehandlet gips plater.  
Himling er belagt med ubehandlet gips plater.

Elektrisk garasjeport og zaptec go elbillader.

Det registreres stedvis råteskade i kledning, dør og vindu.

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

## Enebolig - Byggeår: 1974

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.

Malte trevindu med 1 og 2-lags glass.

Ytterdører i malt utførelse og balkongdører med 2-lags glass.

Takrenner og nedløpsrør i plast.

Vest vendt balkong på 66 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via balkongdør fra stue og soverom.

Utvendige trapper v/ inngangsparti / kjeller oppført i støpt betong og tre i hagen.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak belagt med laminat, tepper, belegg og fliser.

Vegger er i hovedsak belagt med tapenserte plater, panel og våtromsplater.

Himling er i hovedsak belagt med takess plater og panel.

Støpt gulv på grunn og etasjeskille i tre.

Åpen tretrapp mellom kjeller - 1 etg. og lukket tretrapp mellom 1 etg. - loft.

Profilerte og slette innerdører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad kjeller  
Flislagt gulv / tapet på vegger og våtromsplater i dusjhjørne.

Det er etablert servantskap, toalett og dusjhjørne m/ innfellbare dusjvegger i glass.

Vaskerom  
Vaskerom med fliser på gulv, panel på vegger og panel i tak.

Det er etablert utslagsvask, vartvannsbereder, hovedstoppekran og opplegg til vaskemaskin.

Bad 1 etg.  
Våtromsplater på vegg, belegg på gulv og malt panel i tak.

Det er etablert servantskap, toalett, badekar og dusjkabinett.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken m/ hvite profilerte fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskeku m/ avrenningsbrett, 1 greps blandebatteri, fliser mellom benkeplate og overskap, komfyr, oppvaskemaskin og kjøleskap.

Siemens kjøkken ventilator over stekesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Naturlig ventilering via ventil på yttervegg, spalteventil i vindu, mekanisk avtrekk på bad 1 etg. og kjøkken.

Daikin luft til luft varmepumpe plassert i stue.

Vedovn og el gulvvarme på begge bad.

CTC 152 ltr. varmtvannsbereder plassert på vaskerom.

Sikringsskap med automatsikringer og måler.

Zaptec go elbillader i garasje.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

Det er ikke samsvar med plantegninge på kjeller etajse, 1 etg. er det tegnet inn et toalettrom, 3 soverom og det er ikke fremlagt plantegninger på loft.

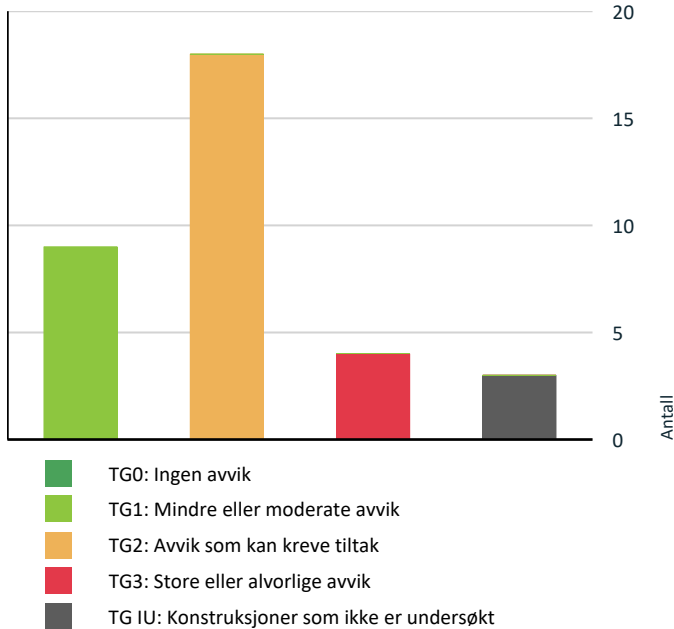
## Utvendige boder

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

Det er ikke fremlagt byggesøkte tegninger, men det er bare tegnet inn en bod, i dag er det 2 stk.

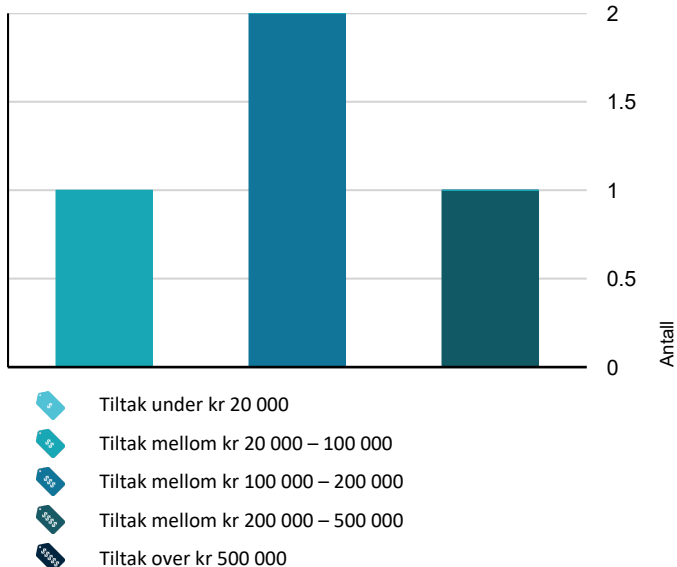
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

##### ! Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres stedvis noe mose på taket, takstein med underlagspapp / lekter har passert 30 år, fuktmerker rundt takgjennomføringer og tettheten i tiden som kommer er usikker.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

##### ! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres råteskader i kjellervindu mot Nordøst, råteskader i soveromsvindu 1 etg. mot Sørøst, råteskader i vindu og vannbord på loft mot Nord. Punktert glass i kjellerstue, svelling i vindusforing på soverom 1 etg. mot Sør. stedvis tegn etter innvendig kondens, stedvis strie vinduer å åpner og slittasje i vinduskarmer.

Vindu på soverom 1 etg. mot Sør er byttet i 2019.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

##### ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Flislagt gulv / tapet på vegger og våtromsplater i dusjhjørne.

Det er etablert servantskap, toalett og dusjhjørne m/ innfellbare dusjvegger i glass.

TG-3 pga. Sluk fra byggeår, løs tapet, løse våtromsplater, manlende tetting i underkant av våtromsplater, ikke tilfredstillende tettesikt i våtsoner, utette rørgjennomføringer i vegg og manglende mekanisk avtrekk.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

##### ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

# Sammendrag av boligens tilstand

Vaskerom med fliser på gulv, panel på vegger og panel i tak. utslagsvask, vartvannsbereeder, hovedstoppekran og opplegg til vaskemaskin.

TG-3 pga. Ikke tilfredstillende fall til sluk, sluk fra byggeår, manglende fliser på gulv, ikke tilfredstillende tettesikt i våtsoner, utette rørgjennomføringer i vegg og manglende mekanisk avtrekk.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er avvik:

Det registreres manglende klammer på nedløpsrør mot Sørøst, manglende endelokk mot Sør, take i overganger, 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 råteskader / slitte overflater i trekledning, ikke synlig musetting mellom veggkonstruksjon / kledning og kledningen ligger stedvis tett til terreng. Dette kan føre til at den trekker til seg fukt over tid, noe som igjen kan gi svelling og i verste fall råteskader.

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

Det er avvik:

Det registreres stedvis slittasje i dører.

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

Det er avvik:

Det registreres slitte overflater i terrassebord og rekkverk.

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

Det er avvik:

Det registreres manglende håndløper langs vegger i kjellertrapp, sprekker og avskalling av betong.

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

Det er avvik:

Det registreres slittasje / bruksmerker i overflater, spesielt i gulv og stedvis manglende lister.

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

Det er avvik:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 10 mm. avvik i kjellerstue, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 25 mm. avvik i kjellerstue, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 20 mm. avvik i kjellerbod mot Nord, målt fra dør til vegg mot Vest. 15 mm. i kjellergang, målt fra vegg mot Nord til vegg mot Sør. 25 mm. avvik i stue 1 etg. målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 15 mm. avvik på loft, målt fra midt på gulv til vegg mot Nord og 15 mm. avvik på loft, målt fra midt på gulv til vegg mot Sør. Det er ikke utført kontroll av avvik i uinnredet kjeller. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.

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

Det er avvik:

Pipe / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiing.

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

Det er avvik:

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

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur.

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold.

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

Det er avvik:

Det registreres stedvis skader i innerdører og noen tar i karm.

# Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik:

Vannrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå og utekrane under balkong er ikke frostfri.

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

Det er avvik:

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

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

Det er avvik:

Det registreres rust på utedeler og det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført service av varmpumpene.

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

Det er avvik:

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

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

Det er avvik:

Det er ikke synlig grunnmursplast m/ klemlist og dreneringen / fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

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

Det er avvik:

Det er ikke montert bunnlist / tetting under baderomsplater, dette kan medføre at våtromsplaterne sveller vann.

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 > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

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

Det er avvik:

Det er ikke utført kontroll av sluk / tettesjikt under badekar, da deksel er skrudd fast på befaringstidspunktet og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er avvik i rømningsveier.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det registreres at brannslucker kun er 2 kg. kravet er minimum 6 kg, det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling, vindu i soverom kjeller tilfredstiller ikke krav til rømningsvindu, åpninger mellom trinn er over 10 cm. manglende håndløper langs trapp og rekkverk på balkong måles til 90 cm.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1974

### Anvendelse

Standard

### Vedlikehold

### Kommentar

I følge Strand kommune

## UTVENDIG

### ! TG 3 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.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis noe mose på taket, takstein med underlagspapp / lekter har passert 30 år, fuktmerker rundt takgjennomføringer og tettheten i tiden som kommer er usikker.

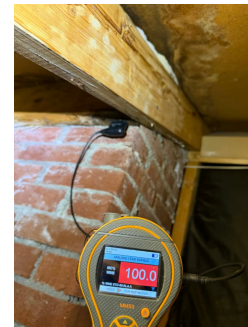
#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak, ny takkhatt og tekking rundt takgjennomføringer og vurdere utsiktning av taktekking pga. alder.

Kostnadsestimater er gitt på ny takhatt og tekking rundt tekgjennomføringer. Ikke taktekking på hele takt, selv om dette må vurderes pga. alder.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



### ! TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør i plast.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det registreres manglende klammer på nedløpsrør mot Sørøst, manglende endelokk mot Sør, take i overganger, ellers TG-2 pga. alder. Takrenner og nedløpsrør i plast har en forventet levetid på 20 - 30 år.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.



## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Liggende trekledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis råteskader / slitte overflater i trekledning, ikke synlig musetetting mellom veggkonstruksjon / kledning og kledningen ligger stedvis tett til terreng. Dette kan føre til at den trekker til seg fukt over tid, noe som igjen kan gi svelling og i verste fall råteskader.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

Anbefaler å bytte råteskadet kledning, vask / overflatebehandle slitte overflater i trekledning, utbedre musetetting og kappe kledningen, slik at det blir god avstand mellom kledning og terrasse. Dette vil bidra til bedre lufting og redusere risikoen for fuktskader over tid.



## TG IU Takkonstruksjon/Loft

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

## Beskrivelse

Kaldloft i knevegger er kun delvis inspisert pga. manglende gangbart gulv. Det registreres fuktmerker i sutaksplater og i takgjenomføringer.

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



## TG 3 Vinduer

### Beskrivelse

Malte trevindu med 1 og 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres råteskader i kjellervindu mot Nordøst, råteskader i soveromsvindu 1 etg. mot Sørøst, råteskader i vindu og vannbord på loft mot Nord. Punktert glass i kjellerstue, svelling i vindusforing på soverom 1 etg. mot Sør. stedvis tegn etter innvendig kondens, stedvis strie vinduer å åpner og slittasje i vinduskarmer.

Vindu på soverom 1 etg. mot Sør er byttet i 2019.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

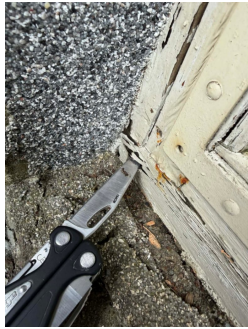
Anbefaler å bytte ut vindusforinger på soverom 1 etg. mot Sør, bytte ut vinduer med 1 lags glass og råteskader, overfatebehandle slitte overflater, dette for å unngå ytterligere råteskader.

jevnlign vurderer utskiftning av vinduer pga. alder.

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



## TG.2 Dører

### Beskrivelse

Ytterdører i malt utførelse og balkongdører med 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis slittasje i dører.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å overfatebehandle slitte overflater, dette for å unngå råteskader.

Jevnlig vurdere utskiftning av dører pga. alder



## TG.2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Vest vendt balkong på 66 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via balkongdør fra stue og soverom.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres slitte overflater i terrassebord og rekkverk.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Anbefaler vask / overflatebehandling av slitte overflater i terrassebord og rekkverk. Dette for å unngå råteskader i treverk.

## TG.2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendige trapper v/ inngangsparti / kjeller oppført i støpt betong og tre i hagen.

### Vurdering av avvik:

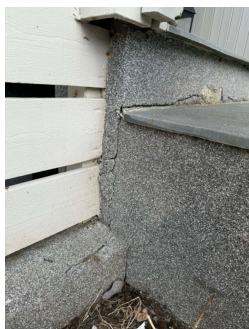
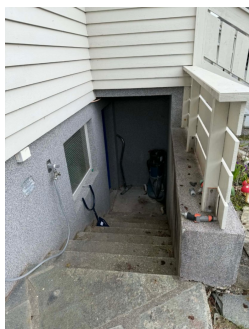
#### • Det er avvik:

Det registreres manglende håndløper langs vegger i kjellertrapp, sprekker og avskalling av betong.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Anbefaler å montere håndløper langs vegger i kjellertrapp og pusse sprekker i trapp.



## INNENDIG

## TG.2 Overflater

### Beskrivelse

Gulv er i hovedsak belagt med laminat, tepper, belegg og fliser.

Vegger er i hovedsak belagt med tapenserte plater, panel og våtromsplater.

Himling er i hovedsak belagt med takess plater og panel.

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

Det registreres slittasje / bruksmerker i overfaleter, spesielt i gulv og stedvis manglende lister.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Overflatebehandling må påberegnes.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Støpt gulv på grunn og etasjeskille i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 10 mm. avvik i kjellerstue, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 25 mm. avvik i kjellerstue, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 20 mm. avvik i kjellerbod mot Nord, målt fra dør til vegg mot Vest. 15 mm. i kjellergang, målt fra vegg mot Nord til vegg mot Sør. 25 mm. avvik i stue 1 etg. målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 15 mm. avvik på loft, målt fra midt på gulv til vegg mot Nord og 15 mm. avvik på loft, målt fra midt på gulv til vegg mot Sør. Det er ikke utført kontroll av avvik i uinnredet kjeller. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Vurdere utbedring av knirk.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipe / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiing.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres tilsyn / feiing og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### 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.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur.

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppbygging av utlektet vegg gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid og evt. foreta tiltak for å unngå fuktskader.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Åpen tretrapp mellom kjeller - 1 etg. og lukket tretrapp mellom 1 etg. - loft.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Profilerte og slette innerdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis skader i innerdører og noen tar i karm.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å overflatebehandle / justere innerdører.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Flislagt gulv / tapet på vegger og våtromsplater i dusjhjørne.

Det er etablert servantskap, toalett og dusjhjørne m/ innfellbare dusjvegger i glass.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Flislagt gulv / tapet på vegger og våtromsplater i dusjhjørne.

Det er etablert servantskap, toalett og dusjhjørne m/ innfellbare dusjvegger i glass.

TG-3 pga. Sluk fra byggeår, løs tapet, løse våtromsplater, manglende tetting i underkant av våtromsplater, ikke tilfredstillende tettesikt i våtsoner, utette rørgjennomføringer i vegg og manglende mekanisk avtrekk.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å oppgradere badet for å tåle normal bruk etter dagens krav. Flyte tilfredstillende fall til sluk, nytt tettesikt i våtsoner, tette rørgjennomføringer i vegg, montere mekanisk avtrekk og nye baderomsmøbler.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## ETASJE > BAD

### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltakin i tilstøtende vegg til våtsone er ikke utført pga. manglende tilkomst.

## ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Vaskerom med fliser på gulv, panel på vegger og panel i tak. utslagsvask, vartvannsbereder, hovedstoppekran og opplegg til vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

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

Vaskerom med fliser på gulv, panel på vegger og panel i tak. utslagsvask, vartvannsbereder, hovedstoppekran og opplegg til vaskemaskin.

TG-3 pga. Ikke tilfredstillende fall til sluk, sluk fra byggeår, manglende fliser på gulv, ikke tilfredstillende tettesikt i våtsoner, utette rørgjennomføringer i vegg og manglende mekanisk avtrekk.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å oppgradere vaskerommet for å tåle normal bruk etter dagens krav. Flyte tilfredstillende fall til sluk, nytt tettesikt i våtsoner, tette rørgjennomføringer i vegg, montere mekanisk avtrekk og nye møbler.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



## ETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold.



## 1 ETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Våtromsplater på vegg og malt panel i tak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert bunnlist / tetting under baderomsplater, dette kan medføre at våtromsplaterne sveller vann.

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 å montere bunnlist / tetting under baderomsplater.

Vindu og karmplater bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

## 1 ETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater Gulv

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Tiltak:  
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det fortsatt å benytte dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av oppgradering.

## 1 ETASJE > BAD

### 🚩 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke utført kontroll av sluk / tettesjikt under badekar, da deksel er skrudd fast på befaringstidspunktet og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å kontrollere sluk / tettesjikt under badekar, ellers TG-2 pga.alder på tettesjikt.



## 1 ETASJE > BAD

### 🚩 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Det er etablert servantskap, toalett, badekar og dusjkabinett.

## 1 ETASJE > BAD

### 🚩 TG 1 Ventilasjon

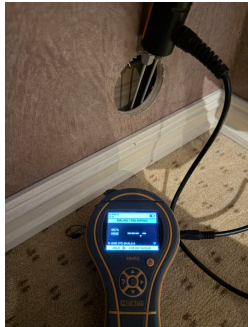
## 1 ETASJE > BAD

### 🚩 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.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1 ETASJE > STUE / KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkken m/ hvite profilerte fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum m/ avrenningsbrett, 1 greps blandebatteri, fliser mellom benkeplate og overskap, komfyr, oppvaskemaskin og kjøleskap.

### 1 ETASJE > STUE / KJØKKEN

#### ! TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Siemens kjøkken ventilator over stekesonen.

Knapp for lys er defekt.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 2 Vannledninger

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå og utekrane under balkong er ikke frostfri.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å bytte utekrane under balkong, med en frostsikker vannutkaster, ellers ble det ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.

#### ! TG 2 Avløpsrør

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

# Tilstandsrapport

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Naturlig ventilering via ventil på yttervegg, spalteventil i vindu, mekanisk avtrekk på bad 1 etg. og kjøkken.

## TG 2 Varmesentral

### Beskrivelse

Daikin luft til luft varmepumpe plassert i stue.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres rust på utedeler og det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført service av varmepumpene.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å få utført service. Evt. utbedringer må vurderes deretter.



## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

CTC 152 ltr. varmtvannsbereider plassert på vaskerom.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bereideren er over 20 år har usikker restlevetid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

## 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.*

### Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og måler.

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)?

# Tilstandsrapport

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.

**1974 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?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Strømmåler ble byttet til en strømmåler med automatisk måleravlesning i 2018, arbeid utført av Oneco.**

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, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## ! TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke synlig grunnmursplast m/ klemlist og dreneringen / fuksikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjeller bør holdes under observasjon, TG-2 pga. alder på drenering / fuksikring.

## ! TG IU Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

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

Det registreres stedvis sprekker i grunnmuren. Anbefaler pussing av sprekker i grunnmuren, å overvåke disse over tid.



## ! TG 1 Forstøtningsmurer

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

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

## ! Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

Det registreres at brannsløkker kun er 2 kg. kravet er minimum 6 kg, det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling, vindu i soverom kjeller tilfredstiller ikke krav til rømningsvindu, åpninger mellom trinn er over 10 cm. manglende håndløper langs trapp og rekkverk på balkong måles til 90 cm.

## Konsekvens/tiltak

Anbefaler å kjøpe ny brannsløkker, få utført radonmåling, bytte vindu på soverom i kjeller til et større, minske avtand mellom trinn på trapp til max. 10 cm. montere håndløper langs veggen, rekkverk på balkong tilfredstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

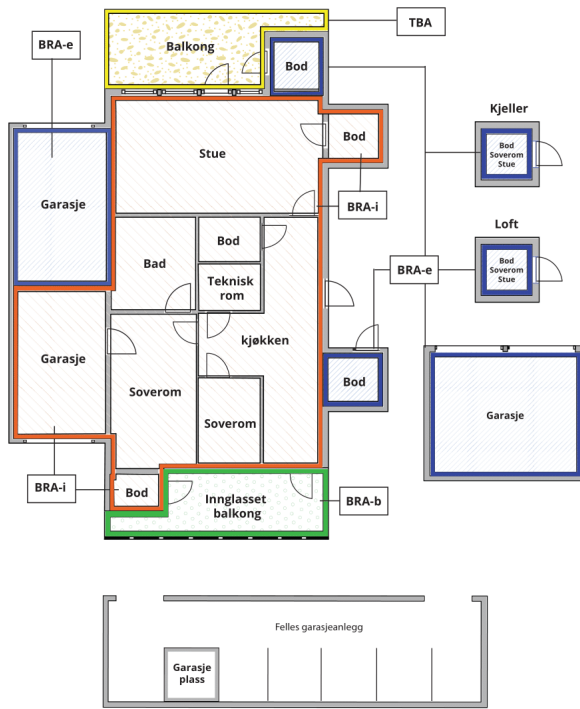
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	91			91		20	111
1 etasje	109	21		130	66		130
Loft	17			17		6	23
<b>SUM</b>	<b>217</b>	<b>21</b>			<b>66</b>	<b>26</b>	<b>264</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>238</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue m/ trapp, soverom, bad, vaskerom, 3 stk. boder, uinnredet kjellerrom		
1 etasje	Vindfang, stue / kjøkken, trapperom, bad, gang, 2 stk. soverom	Garasje	
Loft	Åpent loftsrom m/ trapp		

### Kommentar

Eksternt bruksareal (BRA-e) for 1 etg. er en garasje på 21 kvm.

Takhøyde målt i uinnredet kjeller 1,79 mtr. garasje 2,20 mtr. - 2,69 mtr. 1 etg. stue 2,38 mtr. og loft 1,43 mtr. - 2,18 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 og hele uinnredet kjeller er ikke målbart pga. lav takhøyde under 190 cm. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med målbart bruksareal gir GUA (Gulvareal).

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er ikke samsvar med plantegning på kjeller etasje, 1 etg. er det tegnet inn et toalettrom, 3 soverom og det er ikke fremlagt plantegninger på loft.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er fremlagt ferdigattest fra byggeår, men ikke på tilbygg.

## Utvendige boder

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

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er ikke framlagt byggesøkte tegninger, men det er bare tegnet inn en bod, i dag er det 2 stk.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er ikkr framlagt ferdigattest påtvendig boder og carport.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Ruben Sørdsdal	Takstingeniør
	Ramona Kipperberg	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1130 STRAND	31	770		0	802.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Lindebakken 6

### Hjemmelshaver

Kipperberg Ramona, Kipperberg Svein-Egil

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eneboligen ligger i et etablert boligområde på Tau.

## Bygninger på eiendommen

### Utvendige boder



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent

Standard

Vedlikehold

#### Beskrivelse

Utvendige boder BRA-e på 8 kvm. Takhøyde 1,98 mtr.

Bod nr. 1 på 3 kvm. og bod nr. 2 på 5 kvm.

Enkel oppføring og uisolert.

Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med ringmur.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.

Pultak som er belagt med plastplater.

Boddører i malt utførelse.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er belagt med terrassebord.

unniredet vegger / tak.

Det registreres fuktmerker på vegger / tak / dører og oppgraderinger må påberegnes.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	19.04.2026		Gjennomgått		Nei
Energiattest	12.04.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.04.2026	

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.