

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Myrullvegen 26 , 4105 JØRPELAND

 STRAND kommune

 gnr. 49, bnr. 358

Sum areal alle bygg: BRA: 191 m² BRA-i: 169 m²



Befaringsdato: 05.05.2026

Rapportdato: 19.05.2026

Oppdragsnr.: 22745-1009

Referansenummer: TA2047

Autorisert foretak: IBYGG AS

Sertifisert Takstingeniør: Jens Kristian Ims



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

Ibygg AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Jens Kristian Ims

post@ibbygg.as

406 42 378



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår med normal standard i forhold til byggeår, med enkelte oppgraderinger av tekniske installasjoner og overflater. Det er registrert forhold som tilsier behov for vedlikehold og oppfølging, herunder eldre takteking, mangelfull lufting i takkonstruksjon, samt enkelte avvik på våtrom og utvendige konstruksjoner.

Tekniske anlegg som vann- og avløpsrør er fornyet i 2008 og fremstår innenfor forventet levetid. Varmtvannsbereder er fra 2012 og vurderes å ha normal bruksslitasje.

Det må påregnes vedlikehold og enkelte oppgraderinger for å opprettholde boligens standard over tid.

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takteking er utført med takstein. Takrenner, nedløp og beslag er utført i plast og metall med varierende alder.

Yttervegger er kledd med stående trekledning. Vinduer er i hovedsak NorDan-vinduer fra 2007–2008, med enkelte eldre vinduer. Ytterdør er utført i teak, og det er montert skyvedør fra 2008.

Boligen har terrasser og balkong med trekonstruksjoner og terrassebord av tre. Utvendige trapper er utført i tre og betong.

Tomten er opparbeidet med forstøtningsmurer, terrasser og utearealer i skrånende terreng.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater i 1. etasje består hovedsakelig av tapet på vegger, med noe innslag av MDF-panelplater. Gulv er utført med parkett, og himlinger består av himlingsplater samt delvis panel.

Kjellervegger er i stor grad kledd med MDF-panelplater. Gulv har varierende utførelse med parkett og furugulv, samt vegg-til-vegg-teppe i kjellerstue. Himlinger i kjeller er utført med malte himlingsplater.

Innvendige dører består av malte fyllingsdører og glatte dører. Etasjeskiller er utført i trebjelkelag.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i kjeller har flislagt gulv og malte plateoverflater på vegger og i himling. Rommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, skyllekum og varmtvannsbereder.

Bad i kjeller har flislagt gulv, badersplater på vegger og himlingsplater i tak. Badet er utstyrt med dusjkabinett, vegghengt toalett og badersinnredning med servant.

Bad i 1. etasje har flislagte gulv- og veggoverflater samt malte himlingsflater. Badet er utstyrt med dusjkabinett, vegghengt toalett og badersinnredning med nedfelt servant.

Alle våtrom har elektriske avtrekksvifter og gulvvarme.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate med treutseende. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskkum, platetopp, stekeovn, ventilator, oppvaskmaskin samt kjøleskap.

Det er varmekabler i gulv på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har rør-i-rør system for vannledninger fra 2008 og avløpsrør i plast. Boligen er ventilert med naturlig ventilasjon via veggventiler og ventiler i vinduer, samt elektriske avtrekksvifter på våtrom. Det er også ventiler i kaldloft.

Boligen har varmepumpe fra 2019 og varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2012. Elektrisk anlegg er utført med automatsikringer.

Det er varmekabler i alle våtrom, gang i kjeller og på kjøkken.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten ligger i skrånende terreng og er opparbeidet med gårds plass, terrasser og uteoppholdsarealer. Det er etablert forstøtningsmurer i betong og naturstein rundt deler av eiendommen.

Grunnmur er utført i betong. Byggegrunn og fundamentering er ikke kjent. Det er utført tiltak for håndtering av overflatevann på oppside av boligen.

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

[Gå til side](#)

Det er registrert enkelte forhold som kan ha betydning for sikkerhet. Dette gjelder blant annet manglende rekkverk ved forstøtningsmurer med høydeforskjeller, samt lav rekkverkshøyde og manglende håndløper på trapper.

Forholdene kan medføre økt risiko for fall, og det anbefales at disse utbedres for å ivareta tilfredsstillende sikkerhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

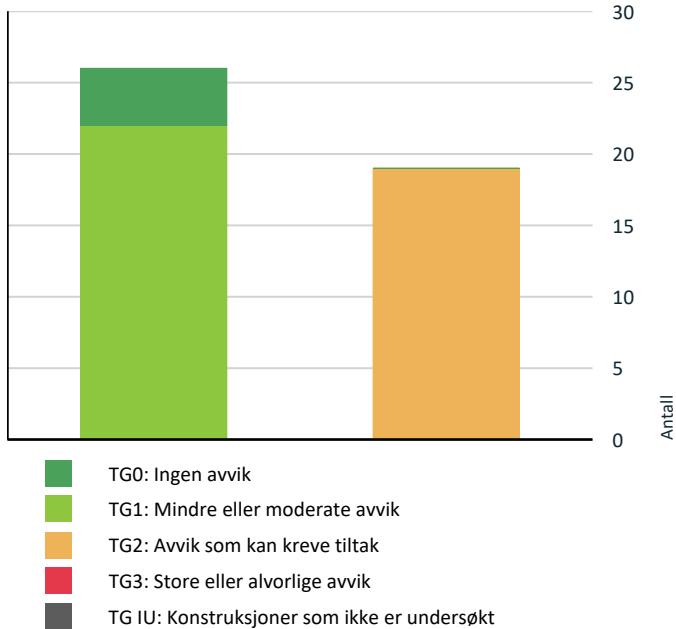
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet på grunnlag av visuell befaring uten inngrep i konstruksjoner, med unntak av utført hulltaking i utvalgte tilstøtende vegger mot våtrom.

Vurderingene er basert på tilgjengelige opplysninger, fremlagt dokumentasjon og det som var synlig på befaringdagen. Deler av konstruksjoner, herunder loft og drenering, har hatt begrenset tilgjengelighet eller ukjent oppbygning.

Det er utført fuktsøk i kjeller og tilstøtende konstruksjoner uten registrerte avvik.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
Det er avvik:

Taktekking er av eldre dato og har passert forventet levetid. Undertak er ikke kontrollert og oppbygning er ukjent, noe som medfører usikkerhet knyttet til tilstand og funksjon.

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

Det er avvik:

Takrenner og nedløp har varierende alder og tilstand. Eldre deler kan ha redusert funksjon og levetid.

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

Det er avvik:

Det er registrert sprekker i kledning, mangelfull musetetting flere steder samt begrenset lufting bak kledning. Forholdene kan medføre økt risiko for fuktpåvirkning og skader over tid.

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

Det er avvik:

Det er registrert begrenset lufting av takkonstruksjonen langs langvegger. Pappskuffer for sikring av luftgjennomstrømning er delvis mangelfullt utført eller ikke etablert. Forholdet kan medføre redusert ventilasjon av loftet og økt risiko for fuktoppbygging og skader over tid. Deler av loftet er vanskelig tilgjengelig, noe som gir begrenset kontroll av konstruksjonen.

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

Det er avvik:

Eldre vinduer har ukjent alder og må påregnes å ha redusert gjenværende levetid sammenlignet med øvrige vinduer i boligen.

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

Det er avvik:

Det er registrert begynnende råteskader på kjellerdør, med manglende deler av karm ned mot terskel. Forholdet medfører redusert funksjon og økt risiko for videre nedbrytning. Øvrige dører har normal slitasje i henhold til alder.

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

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert lokale råteskader i enkelte terrassebord på balkong. Øvrige terrassebord fremstår i god stand, men har behov for overflatebehandling. Rekkverk på balkong har råteskader i enkelte rekkverksstøtter, noe som gir redusert styrke og sikkerhet. Terrasse ved kjeller er ny, men ligger nær terreng, noe som gir økt fuktbelastning. Det er videre registrert manglende beslag på et punkt, noe som kan medføre økt vannpåvirkning.

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

Det er avvik:

Rekkverk på trapp fra balkong har for lav høyde, og betongtrapp mangler rekkverk. Det er også registrert begynnende råteskader nederst i trappevange på tretrapp. Forholdene gir redusert sikkerhet og økt risiko for videre nedbrytning.

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

Det er avvik:

Det er registrert betydelig slitasje på parkett ved skyvedør i 1. etasje. Overflaten er nedslitt, noe som gir redusert estetisk kvalitet og kan gjøre gulvet mer utsatt for videre slitasje og fuktpåvirkning.

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

Det er avvik:

Det er opplyst om tidligere lekkasje i tilknytning til vegg ved pipe. Selv om det ved befaringstidspunktet ikke ble registrert fuktutslag ved måling, medfører tidligere lekkasje en usikkerhet knyttet til eventuelle skjulte skader i konstruksjonen. Konstruksjonen kan være svekket som følge av tidligere fuktpåvirkning.

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

Det er avvik:

Trinn i trapp har åpninger på ca. 14 cm, noe som ikke tilfredsstillers dagens krav til sikkerhet. Rekkverkshøyde er målt til ca. 1,0 m. Det mangler håndløper på ene siden av trappen. Forholdene gir redusert sikkerhet ved bruk.

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

Det er avvik:

Det foreligger usikkerhet knyttet til dreneringens utførelse, alder og gjenværende levetid rundt deler av boligen. Fuktsøk i kjeller viste imidlertid ingen utslag, noe som indikerer at dreneringen fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet.

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

Det er avvik:

Det er registrert enkelte riss i betongkonstruksjonen. Rissene fremstår som tynne og typiske svinn -/bevegelsesriss uten tegn til betydelig setning eller konstruktiv svikt.

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

Det er avvik:

Det er ikke etablert rekkverk eller sikring på forstøtningsmurer med høydeforskjeller. Dette kan medføre fallfare.

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

Det er avvik:

Det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk på badet. Målinger viser begrenset fall, samt partier med motfall. Forholdet innebærer at vann ikke ledes tilfredsstillende til sluk, og kan bli stående på gulvet. Dette gir økt risiko for fuktbelastning på overflater og tilstøtende konstruksjoner over tid.

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

Det er avvik:

Det er registrert mangelfull forsegling i nedkant av baderomsplater på vegger. Manglende fuger kan medføre fuktinntrengning bak platene og økt risiko for skader i konstruksjonen over tid.

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

Det er avvik:

Det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk på badet. Målinger viser begrenset fall (ca. 2–4 mm/m), noe som kan medføre at vann ikke ledes tilfredsstillende til sluk. Forholdet gir økt risiko for vannansamling og fuktbelastning på overflater og konstruksjoner over tid.

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

Det er avvik:

Det er registrert mangelfull utførelse av baderomsplater på vegger, hvor det mangler forsegling/fuge i nedkant. Forholdet kan medføre fuktinntrengning bak platene og økt risiko for skader i konstruksjonen over tid.

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








Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk på badet. Målinger viser begrenset fall, samt partier med motfall. Forholdet innebærer at vann ikke ledes tilfredsstillende til sluk, og kan bli stående på gulvet. Dette gir økt risiko for fuktbelastning på overflater og tilstøtende konstruksjoner over tid.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1964

Kommentar

Anvendelse

Standard

Boligen fremstår med normal standard i forhold til byggeår, med enkelte oppgraderinger av tekniske installasjoner og overflater.

Vedlikehold

Det er gjennomført vedlikehold og utskiftinger over tid, blant annet på røranlegg og enkelte bygningsdeler. Boligen bærer samtidig preg av alder, og det må påregnes jevnlig vedlikehold og enkelte oppgraderinger fremover.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking er utført med takpanner. Taket fremstår trolig fra byggeår (ca. 1964). Undertaketets utførelse og oppbygning er ukjent, da dette ikke er tilgjengelig for inspeksjon ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekking er av eldre dato og har passert forventet levetid. Undertak er ikke kontrollert og oppbygning er ukjent, noe som medfører usikkerhet knyttet til tilstand og funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser av takkonstruksjonen. Utskifting av taktekking og undertak må påregnes.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i plast og fremstår med varierende alder. Deler av anlegget er skiftet og fremstår som nyere, mens enkelte partier, spesielt på bakside av bygningen, er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takrenner og nedløp har varierende alder og tilstand. Eldre deler kan ha redusert funksjon og levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold. Det bør påregnes utskifting av eldre deler for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført med stående bordkledning. Deler av belistning rundt vinduer er skiftet i nyere tid. Kledningen fremstår med normal aldring, med enkelte sprekker og slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekker i kledning, mangelfull musetetting flere steder samt begrenset lufting bak kledning. Forholdene kan medføre økt risiko for fuktpåvirkning og skader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales utbedring av sprekker og etablering av tilfredsstillende musetetting. Videre bør lufting bak kledning forbedres der dette er mangelfullt.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som tradisjonelt plassbygget sperretak med undertak av bordtro/sutak. Loftet er utført som kaldt loft. Etasjeskiller er isolert med mineralull (Glava) med papir.

Det er etablert ventilasjon via ventiler i gavlvegger. Deler av loftet er vanskelig tilgjengelig og ikke fullt inspiserbart. Det er observert begrenset lufting langs langvegger, og pappskuffer for luftgjennomstrømning er delvis mangelfullt utført eller ikke etablert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert begrenset lufting av takkonstruksjonen langs langvegger. Pappskuffer for sikring av luftgjennomstrømning er delvis mangelfullt utført eller ikke etablert. Forholdet kan medføre redusert ventilasjon av loftet og økt risiko for fuktoppbygging og skader over tid. Deler av loftet er vanskelig tilgjengelig, noe som gir begrenset kontroll av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å forbedre ventilasjonen langs langveggene ved å etablere pappskuffer for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning. Det anbefales også jevnlig kontroll av loftet for å avdekke eventuell fukt eller skader.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Store deler av vinduene er skiftet i perioden 2007–2008 og er av typen NorDan med 2-lags isolerglass. Vinduene fremstår i god stand med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Årstill: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - Eldre

Beskrivelse

Det er enkelte vinduer som ikke er skiftet, herunder vindu i trappeoppgang og vindu i bod i kjeller. Alder på disse vinduene er ukjent. Vinduene fremstår med alderstypisk slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vinduer har ukjent alder og må påregnes å ha redusert gjenværende levetid sammenlignet med øvrige vinduer i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Videre vedlikehold og eventuell utskifting må påregnes over tid.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har ytterdør i teak som fremstår med normal slitasje i henhold til alder. Dør til kjeller er skiftet i 2008, og det er også etablert skyvedør i 1. etasje fra samme periode.

Årstill: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert begynnende råteskader på kjellerdør, med manglende deler av karm ned mot terskel. Forholdet medfører redusert funksjon og økt risiko for videre nedbrytning. Øvrige dører har normal slitasje i henhold til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales utskifting eller utbedring av kjellerdør, herunder reparasjon av karm for å hindre videre skadeutvikling. Øvrige dører vedlikeholdes etter behov



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasser og balkonger er utført i trekonstruksjoner med terrassebord og bjelkelag i tre. Det er etablert tettesjikt/tiltaksplater under balkong. Terrasse ved bakkeplan er opplyst oppført i 2026.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

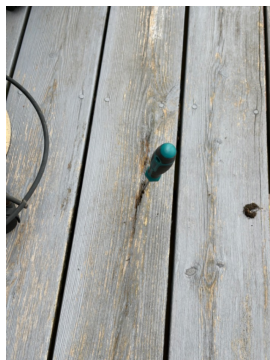
Det er registrert lokale råteskader i enkelte terrassebord på balkong. Øvrige terrassebord fremstår i god stand, men har behov for overflatebehandling. Rekkverk på balkong har råteskader i enkelte rekkverksstøtter, noe som gir redusert styrke og sikkerhet. Terrasse ved kjeller er ny, men ligger nær terreng, noe som gir økt fuktbelastning. Det er videre registrert manglende beslag på et punkt, noe som kan medføre økt vannpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales lokal utskifting av skadede terrassebord og utbedring av rekkverkstøtter. Øvrige terrassebord bør vedlikeholdes med overflatebehandling. Det anbefales å sikre bedre avstand mellom terrasse og terreng for å redusere fuktbelastning. Manglende beslag bør etableres for å hindre vanninntrengning.



Det anbefales å etablere rekkverk på betongtrapp og utbedre rekkverkhøyde på tretrapp for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet. Begynnende råteskader i trappevange bør utbedres ved lokal reparasjon eller utskifting av skadet treverk.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har utvendige trapper utført i tre og betong. Trapp fra balkong er utført i tre med rekkverk, mens betongtrapp er uten rekkverk. Konstruksjonene fremstår som enkle og funksjonelle.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverk på trapp fra balkong har for lav høyde, og betongtrapp mangler rekkverk. Det er også registrert begynnende råteskader nederst i trappevange på tretrapp. Forholdene gir redusert sikkerhet og økt risiko for videre nedbrytning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater i 1. etasje består hovedsakelig av tapet på vegger, med noe innslag av MDF-panelplater. Gulv er utført med parkett, og himlinger består av himlingsplater samt delvis panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert betydelig slitasje på parkett ved skyvedør i 1. etasje. Overflaten er nedslitt, noe som gir redusert estetisk kvalitet og kan gjøre gulvet mer utsatt for videre slitasje og fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales sliping og overflatebehandling, eventuelt utskifting av berørt område ved behov.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille er utført som trebjelkelag. Det er registrert noe skjevheter i gulv, noe som er vanlig for bygninger av denne alderen.

Det er opplyst om tidligere lekkasje i tilknytning til vegg ved pipe. Konstruksjonen ble åpnet for kontroll, og det ble foretatt fuktmåling med pigg uten registrerte utslag. Forholdet fremstår på kontrolltidspunktet som tørt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er opplyst om tidligere lekkasje i tilknytning til vegg ved pipe. Selv om det ved befaringstidspunktet ikke ble registrert fuktutslag ved måling, medfører tidligere lekkasje en usikkerhet knyttet til eventuelle skjulte skader i konstruksjonen. Konstruksjonen kan være svekket som følge av tidligere fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på området med tanke på eventuell utvikling av fukt eller skader. Ved mistanke om skjulte skader bør det foretas nærmere undersøkelser av konstruksjonen.



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Feier var innom i koronatider.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

I kjeller er vegger i stor grad kledd med MDF-panelplater. Gulv har varierende utførelse med parkett og furugulv, samt vegg-til-vegg-teppe i kjellerstue. Himlinger i kjeller er utført med malte himlingsplater.

Overflatene fremstår med normal standard og slitasje i henhold til alder og bruk.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er utført i tre, med malte vanger og rekkverk, samt trinn med trefarget overflate. Trappen fremstår som en tradisjonell trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trinn i trapp har åpninger på ca. 14 cm, noe som ikke tilfredsstillers dagens krav til sikkerhet. Rekkverkshøyde er målt til ca. 1,0 m. Det mangler håndløper på ene siden av trappen. Forholdene gir redusert sikkerhet ved bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å redusere åpninger mellom trinn for å bedre sikkerheten. Det bør etableres håndløper på begge sider av trappen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er utført som malte dører, både med glatt utførelse og profilerte dører. Dørene er funksjonstestet ved befaring og fungerer tilfredsstillende.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet i 1. etasje har flislagt gulv og vegger. Rommet er innredet med dusjkabinett, badekar og vegghengt toalett. Det er baderomsinnredning med nedfelt servant.

Årstall: 2008

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagt med keramiske fliser. Himling er utført med himlingsplater.

Årstall: 2008 Kilde: Egenerklæring

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med keramiske fliser. Overflaten fremstår som jevn og uten synlige skader.

Årstall: 2008 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk på badet. Målinger viser begrenset fall, samt partier med motfall. Forholdet innebærer at vann ikke ledes tilfredsstillende til sluk, og kan bli stående på gulvet. Dette gir økt risiko for fuktbelastning på overflater og tilstøtende konstruksjoner over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall mot sluk for å sikre god avrenning av vann. Dette vil normalt innebære ombygging av gulvkonstruksjonen. Det er i dag montert dusjkabinett, noe som begrenser vannbelastningen på gulvet.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er registrert to sluker på badet, og begge ble kontrollert ved befaring. Ved begge slukene er det synlig klemt mansjett/membran.

Utførelsen rundt slukene fremstår som tilfredsstillende visuelt vurdert på befaringdagen.

Årstall: 2008 Kilde: Egenerklæring



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med badekar, vegghengt toalett og dusjkabinett. Det er baderomsinnredning med nedfelt servant.

Det er registrert mindre overflateslitasje i form av riper i servant. Forholdet vurderes som kosmetisk og uten funksjonsmessig betydning.

Årstall: 2008 Kilde: Egenerklæring

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2008 Kilde: Egenerklæring

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

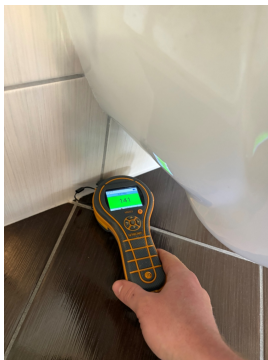
Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i tilstøtende vegg mot bad fra soverom. Målinger viste ingen utslag på fuktmåler. Det er i tillegg utført fuktsøk på utsatte områder på badet uten registrerte avvik.

Årstall: 2008 Kilde: Egenerklæring



Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er utført med baderomsplater. Himling er utført med himlingsplater.

Årstall: 2013 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert mangelfull forsegling i nedkant av baderomsplater på vegger. Manglende fuger kan medføre fuktinntrengning bak platene og økt risiko for skader i konstruksjonen over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende forsegling i nedkant av baderomsplatene for å lukke avviket og hindre fuktinntrengning.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med beleg. Overflaten fremstår som jevn og uten synlige skader.

Årstall: 2013 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk på badet. Målinger viser begrenset fall (ca. 2–4 mm/m), noe som kan medføre at vann ikke ledes tilfredsstillende til sluk. Forholdet gir økt risiko for vannansamling og fuktbelastning på overflater og konstruksjoner over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall mot sluk for å sikre god avrenning av vann. Dette vil normalt innebære ombygging av gulvkonstruksjonen. Det er i dag montert dusjkabinett, noe som begrenser vannbelastningen på gulvet.



KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er kontrollert ved befaring. Det er montert klemring, og det er synlig mansjett/membran som er klemt i sluket. Løsningen fremstår som tradisjonell utførelse.

Årstall: 2013

Kilde: Egenerklæring



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med vegghengt toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Årstall: 2013

Kilde: Egenerklæring

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert elektrisk vifte på bad-kjeller.

Årstall: 2013

Kilde: Egenerklæring

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i tilstøtende konstruksjon fra gang under trapp mot bad. Målinger med fuktmåler (pigg) viste ingen utslag som indikerer forhøyet fukt. Det er i tillegg utført fuktsøk på utsatte områder uten registrerte avvik.

Årstall: 2013

Kilde: Egenerklæring



KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet har gulv med vinylbelegg og vegger med baderomsplater. Rommet er innredet med vask, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

Årstall: 2012

Kilde: Egenerklæring

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er utført med baderomsplater. Himling er utført med himlingsplater.

Årstall: 2012

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert mangelfull utførelse av baderomsplater på vegger, hvor det mangler forsegling/fuge i nedkant. Forholdet kan medføre fuktinntrengning bak platene og økt risiko for skader i konstruksjonen over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende forsegling i nedkant av baderomsplatene for å lukke avviket og hindre fuktinntrengning.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er utført med vinylbelegg, ingen synlige skader.

Årstall: 2012

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk på badet. Målinger viser begrenset fall, samt partier med motfall. Forholdet innebærer at vann ikke ledes tilfredsstillende til sluk, og kan bli stående på gulvet. Dette gir økt risiko for fuktbelastning på overflater og tilstøtende konstruksjoner over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall mot sluk for å sikre god avrenning av vann. Dette vil normalt innebære ombygging av gulvkonstruksjonen. Det er i dag montert dusjkabinett, noe som begrenser vannbelastningen på gulvet.

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er etablert i gulv med vinylbelegg ført ned i sluk. Det er montert klemring som sikrer mekanisk innfesting av belegget. Løsningen fremstår som tradisjonell utførelse for denne typen rom.

Årstall: 2012

Kilde: Egenerklæring



KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet er innredet med vask, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

Årstall: 2012

Kilde: Egenerklæring

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert elektrisk vifte på vaskerom.

Årstall: 2012

Kilde: Egenerklæring

KJELLER > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i tilstøtende vegg fra soverom mot vaskerom. Målinger viste ca. 6 på fuktmåler, noe som vurderes som tørt nivå. Det er i tillegg utført fuktsøk på utsatte områder uten registrerte avvik.

Årstall: 2012

Kilde: Egenerklæring



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og integrerte hvitevarer. Benkeplate i laminat med treutseende, med nedfelt oppvaskum i stål og ettgrens blandebatteri. Det er montert platetopp og ventilator med avtrekk.

Over kjøkkenbenk er det montert glassplate som sprutsone. Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass, og fremstår som funksjonelt.

Årstall: 2008

Kilde: Egenerklæring



Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator funksjons testet å virket fint på befaringsdagen.

Årstall: 2008 Kilde: Egenerklæring

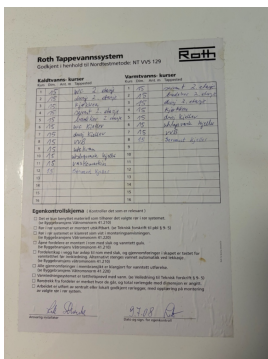
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør-i-rør-system etablert i 2008. Løsningen er opplyst å være fagmessig utført.

Årstall: 2008 Kilde: Eier



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er utført i plast og er opplyst etablert i 2008.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er etablert ventilert i store deler av vinduene, samt veggventiler i både 1. etasje og kjeller.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen er oppvarmet med luft-til-luft varmepumpe fra 2019. Det er i tillegg elektriske varmekabler i gulv på kjøkken.

Årstall: 2019 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er installert varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter. Berederen er fra 2012.

Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt

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

Deler av det elektriske anlegget er byttet ut i tidsrommet 2008-2013

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.
2008 Store deler av anlegget er byttet ut, 2008-2013.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Eie elektro har utført alt av arbeid i huset.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Hvis for mye står på, inkl el bil lader står på, så har det skjedd engang at sikring slo ut ifølge eier.

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

Nei

Generelt om anlegget

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

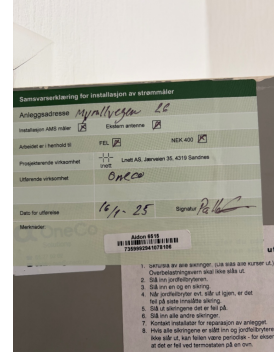
Ja

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?

Ukjent

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover visuell befaring. Det anbefales jevnlig kontroll av elektrisk anlegg av autorisert installatør.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen er plassert i skrånende terreng med opparbeidede nivåforskjeller og forstøtningsmurer. Det er utført omlegging/tilpasning av overflatevann på oppsiden av boligen i 2002.

Årstall: 2002

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det foreligger usikkerhet knyttet til dreneringens utførelse, alder og gjenværende levetid rundt deler av boligen. Fuktsøk i kjeller viste imidlertid ingen utslag, noe som indikerer at dreneringen fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

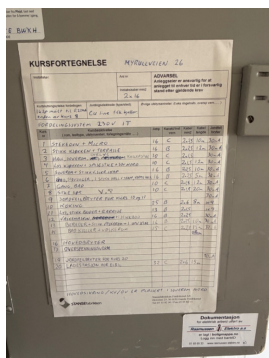
• Tiltak:

Det anbefales å være oppmerksom på dreneringens funksjon over tid, samt vurdere tiltak dersom det oppstår tegn til fukt eller redusert funksjon.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er oppført i betong. Fundamenteringsforhold er ikke kjent.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert enkelte riss i betongkonstruksjonen. Rissene fremstår som tynne og typiske svinn-/bevegelsesriss uten tegn til betydelig setning eller konstruktiv svikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på utviklingen av rissene over tid. Dersom det oppstår økning i bredde eller lengde, bør forholdet vurderes nærmere. Mindre riss kan ved behov utbedres med egnet reparasjonsmasse for å hindre fuktinntrengning.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Eiendommen har flere forstøtningsmurer i betong og naturstein. Murene har til hensikt å holde terrengmasser på plass og etablere nivåforskjeller rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert rekkverk eller sikring på forstøtningsmurer med høydeforskjeller. Dette kan medføre fallfare.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere rekkverk eller annen form for sikring der høydeforskjeller tilsier behov, for å redusere risiko for fall.



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen er plassert i skrånende terreng. Terrenget rundt bygget består av opparbeidede nivåforskjeller med forstøtningsmurer og fall bort fra deler av konstruksjonen.

Skrånende terreng kan medføre økt belastning mot grunnmur og behov for god drenering. Det er ikke registrert konkrete skader på befaringstidspunktet, men forholdet innebærer en generell risiko for fuktpåvirkning mot konstruksjonen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Årstall: 2025

Kilde: Eier

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

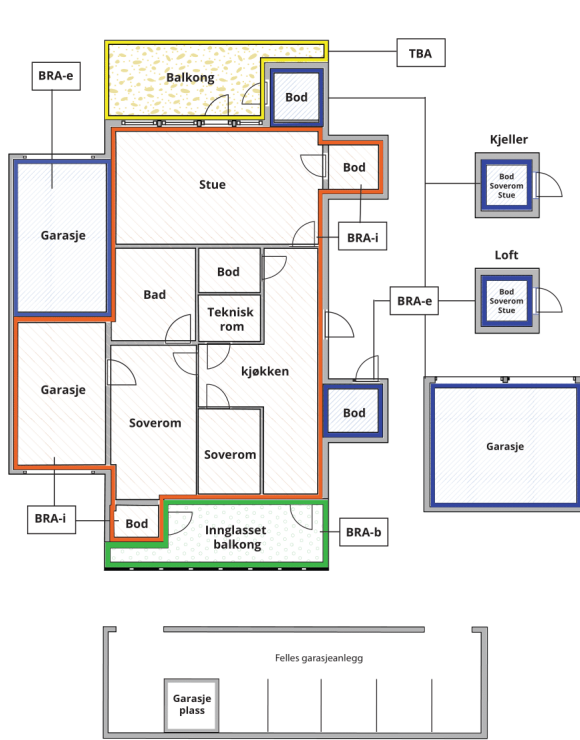
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	102			102	29
Kjeller	67	22		89	22
SUM	169	22			51
SUM BRA	191				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, soverom, soverom 2, kjøkken, stue		
Kjeller	Bad, vaskerom, kjellerstue, bod, verksted, soverom	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er installert EI-bil lader, pussing av mur utvendig og inn i garasje. Nytt EL-anlegg i garasjen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Jens Kristian Ims	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1130 STRAND	49	358		0	966.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Myrullvegen 26

Hjemmelshaver

Rognli Olgeir, Ingvaldsen Tone Carin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et etablert boligområde. Tomten ligger i skrånende terreng med opparbeidede nivåforskjeller. Området fremstår som rolig og barnevennlig med nærhet til naturlige uteområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. For nærmere opplysninger om reguleringsforhold vises det til kommunen.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gårdsplass, terrasser og tilhørende utearealer. Eiendommen ligger i skrånende terreng med opparbeidede nivåforskjeller og forstøtningsmurer.

Det er utført tiltak for håndtering av overflatevann på oppsiden av boligen. For øvrige deler av tomten er dreneringsforholdene ikke kjent, men fuktsøk i kjeller viste ingen utslag ved befaringstidspunktet.

Tinglyste/andre forhold

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

Interessenter anbefales å gjennomgå grunnboksutskrift og øvrig tilgjengelig dokumentasjon.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	02.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	

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.