

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Grønvegen 11, 4341 BRYNE

 KLEPP kommune

 gnr. 18, bnr. 176

Sum areal alle bygg: BRA: 216 m<sup>2</sup> BRA-i: 186 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.04.2026

Rapportdato: 21.04.2026

Oppdragsnr.: 13152-1233

Eiendomsverdi ref nr: AQ1838

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Vatland



**DUO** TAKST AS  
Rogaland

**NITO**

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

# Duo Takst AS

Duo Takst AS er en etablert takseringsbedrift med tilhold på Bryne/Jæren. Våre ansatte har fagkompetanse innen byggfag og erfaring fra takseringsbransjen.

Vi leverer takseringstjenester innen tilstandsvurderinger, skadetaksering, skjønn, verditaksering av bolig og næringseiendom i hele Rogaland – for både privat og offentlig sektor.

Selskapet har også kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygningstermografi.

Våre takstmenn er medlemmer av NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon, og holder seg faglig oppdatert gjennom kontinuerlig praksis og kompetanseutvikling.

## Rapportansvarlig

Kåre Vatland

Kåre Vatland

[kv@duotakst.no](mailto:kv@duotakst.no)

902 97 450



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1963, tilbygget i 1985.  
Grunnmur/ringmur i stedstøpt betong.  
Etasjeskiller i trebjelkelag.  
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er bordkledd med liggende og stående trepaneler.  
Vinduer og dører med 2 lags isolerglass. (3 lags glass på kjøkken)  
Saltak i tre som er tekket med plastbelagt aluminium.  
Takrenner/nedløp i plast.

Boligen er opprinnelig oppført på 1960-tallet, og er senere jevnlig oppgradert, med tilbygg fra 1980-tallet. Bygningen fremstår med noe varierende standard.  
Det registreres stedvis slitasje på overflater og bygningsdeler.  
Dette vurderes i hovedsak å være relatert til alder, teknisk levetid og normal bruksslitasje.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger samt innhentet fra tidligere salgsprospekt.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.  
Rapport anbefales lest i sin helhet.

## Enebolig - Byggeår: 1963

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.  
Taket er kun observert fra bakkenivå, og det foreligger ingen sikker vurdering av tekkings faktiske tilstand. Aldersslitasje må likevel påregnes.  
Mulige skader kan overses, og restlevetid er usikker.  
Anbefales nærmere kontroll ved fysisk adkomst for å fastslå faktisk tilstand og behov for vedlikehold.

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.  
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.  
Ukjent om eiendommen har separatsystem.  
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.  
Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.  
Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.  
Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.  
Loft besiktet fra loftsluke.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer med enkle glass i kjelleren.  
Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.  
Vinduer og dører med varierende alder, 1985,1991, 2004, 2014, 2009, 2020.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.  
Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.  
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.  
Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.  
Vinduer og dører med varierende alder, 1985,1991, 2004, 2014, 2009, 2020.  
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Det er etablert en balkong og terrasse i trevirke.

Skorstein over tak, kledd med naturstein.  
Merknader innvendig:  
-Sprekk i brannplate i ildsted.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Stue, gang og kjøkken 1. etasje oppmalt i 2022.  
2025/2026  
Gulv på kjøkken og himling på underliggerne toalettrom i kjeller skadet i forbindelse med mindre lekkasje fra vannlås under vaskekum på kjøkken. Skadeårsak og følgeskader utbedret i regi av forsikringsselskap. Konferer med eier for nærmere informasjon.

Toppdekker og overflater i bolig med varierende alder, hovedsakelig med normal bruksslitasje iht. alder.  
Stedvis riss i plateskjøter vegg og tak i hobbyrom kjeller.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag fra byggeåret og tilbygg.  
Gulvet har laminat/teppe Veggene har panel/gips

Hulltaking er foretatt i kjellerstue og det ble påvist unormale forhold. Fuktmåling i konstruksjonen viste 77,1 % RF, som vurderes å være unnenfor normale verdier og uten indikasjon på fuktskade.

Det er trolig krypkjeller under trebjelkelag. Ikke synlig inspeksjonsluke eller synlig ventil i ringmur. Dette øker faren for skader i konstruksjonen.  
Krypkjeller er en særlig fuktutsatt konstruksjon med små marginer før skader kan oppstå.  
Krypkjeller forutsetter diffusjonstetting mot grunnen samt god luftgjennomstrømning for å redusere risiko for fuktskader.  
Anbefaler nærmere kontroll

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Bad fra byggeåret, oppgradert i overflater og utstyr i senere tid, ukjent alder.

# Beskrivelse av eiendommen

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.  
Sillikonfuger i overgang gulv/vegg i dusj skiftet av eier/ufaglært i 2026.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 14. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 28.  
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Entre/gang.  
Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 8 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

## Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Våtrom oppgradert i overflater i 2010.  
Flis på gulv, sokkel flis og malt strier på vegg.  
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask, stoppekran og bereder.  
Naturlig avtrekk via ventil i yttervegg.  
Ca 74 mm fall fra sluk til topp sokkel gang.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.  
Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

## Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.  
Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Laminat på gulv, panelt vegg og himling.  
Utstyr: Toalett og servant.  
Naturlig avtrekk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber, varierende alder.  
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer

## Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.  
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.  
Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

## Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.  
Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i tak/vegg og vinduer, noe som var normalt ved oppføringstidspunktet og ved tilbygg.  
Mekanisk avtrekk på bad 1 .etasje.

Det er installert varmepumpe. Normal levetid for varmepumper er ca. 12–15 år.  
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det ble ikke registrert lekkasjer eller synlige avvik. Normal bruksslitasje og vedlikehold må påregnes.

Utstyr sanitær installasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.  
Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.  
Bereder er tilkoblet med støpsel i stikkontakt, godkjent løsning ved montering. Løsningen er ikke i samsvar med dagens krav, da varmtvannsberedere skal ha fast tilkobling.

El-anlegget med varierende alder.

Merknader:

- Lysarmatur i stue montert i 2024, ufaglært.
- Avtrekksvifte på bad 1. etasje monter i 2024. Ufaglært
- El tilsyn utført den 28.05.2025, ingen feil eller mangler ble avdekket. Dokumentasjon fremvist.

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. 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.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1963. Ukjent om drenering ble oppgradert ved tilbygg.  
Drenering bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.

Bygningen har betonggrunnmur.

Terrengets omliggende bolig er utformet med belegningsstein i gårdsrom, terrasse, balkong og gangsteier av betongheller.  
Gårdsrom utvidet i 2024.

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

[Gå til side](#)

HMS-kontrollen er begrenset til forhold som inngår i minstekravene i

# Beskrivelse av eiendommen

Forskrift om sikrere bolighandel (2022).

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

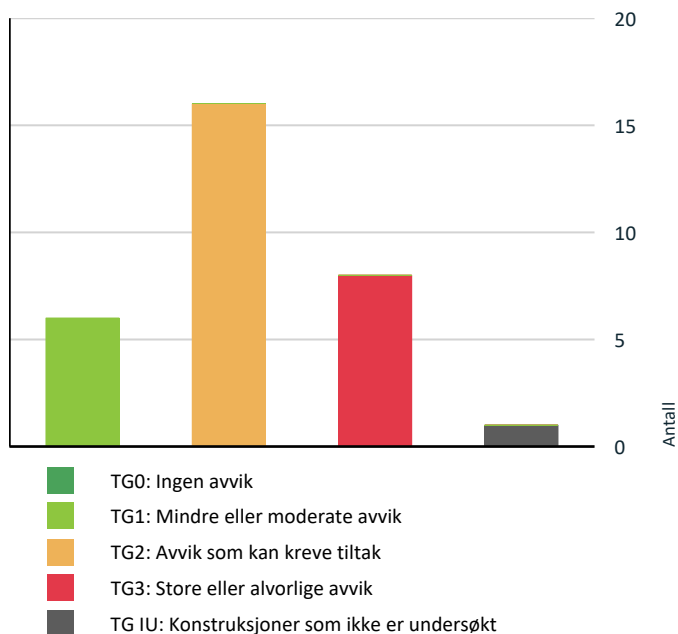
Det er foretatt endringer i romløsning i kjelleretasjen.

## Garasje

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingsloven, eksempelvis etasjeskiller, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert, men det blir ikke fastsatt tilstandsgrad eller konsekvens.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

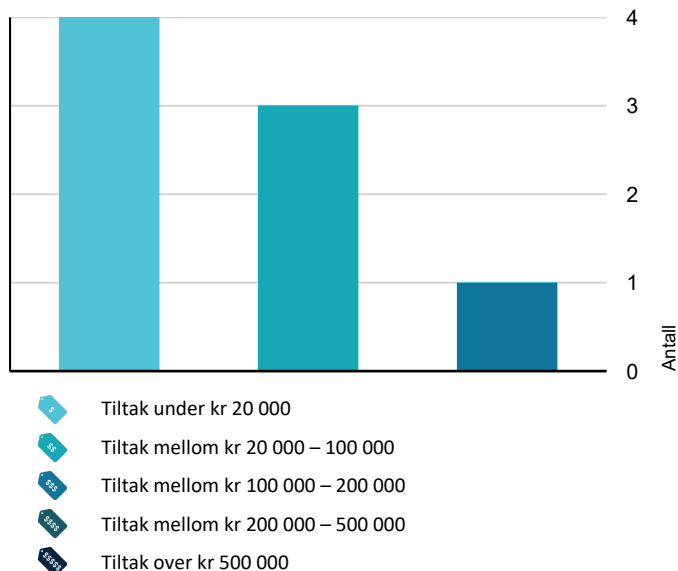
Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar.

Interessant bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



#### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

Det registreres musefeller, og ekskrementer etter skadedyr på loft. Musetetting bak kledning er stedvis utilstrekkelig.

Anbefaler nærmere kontroll for avdekke omfanget, og tiltak, samt utbedre den generelle tettingen utvendig.

Det registreres manglende bruk av plast, og stedvis ujevn og utilstrekkelig isolasjon i bjelkelag mot kaldt loft.

Tette luftespalter ved takfot, synlig kondensering i sutak. Ikke synlig luftning i panel takutstikk.

Det er registrert noe nedbøy i deler av yttertaket, noe som vurderes som normalt og påregnelig for takkonstruksjon av denne type og alder.

Loftluke er uisolert og mangler pakninger. Manglende tetthet omliggende avtrekksvifte på bad.

Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i takkonstruksjonen, uvisst om det er aktivitet. Treverket anbefales behandlet om aktivitet skulle oppdages.

Det er registrert svertesopp på panel i takutstikk, noe som indikerer fuktpåvirkning og kan ha sammenheng med begrenset ventilering og uttørring.

Fuktpåvirkning kan gi misfarging og økt risiko for videre nedbrytning av treverket. Det anbefales rengjøring og overflatebehandling, samt vurdering av tiltak for bedre ventilering og uttørring.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

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

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

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

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

Det er påvist andre avvik:

Vinduer med varierende alder og stand, hovedsaklig skiftet i senere tid.

Stedvis slitte overflater og beslag. Gliper i gjennomgående sprosse i stue, ingen registrert følgeskade.

Det er registrert råte i vindur i kjeller, uten påviste følgeskader innvendig. Enkelte vinduer er treg å åpne/lukke.

Det er observert noe irr på beslag, og smøring/enkelt vedlikehold må påregnes.

Det registreres kondensering i enkelte vinduer, noe som vurderes å ha sammenheng med begrenset luftutskiftning i boligen.

Mindre svelling i vindusforing på vaskerom, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

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

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

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

Det er påvist andre avvik:

Ytterdører med varierende alder.

Registrert svelling karm, korrodering i hengsler til balkongdør. Dør henger og tar i karm

Råte i nedre del av karm til kjellerdør.

Krakelering i overflate terrassedør.

Svelling i brytning i terrassedør til kjøkken.

Stedvis noe nedbrytning i overflater/karmer som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Stedvis noe begynnende nedbrytning og avskalling i utvendig overflater.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

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

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er påvist andre avvik:

Stedvis nedbrytning, tørkesprekker og avskalling i overflater terrassebord og rekkverk.

Registrert råte i søyle konstruksjoner som står i eller nær terreng.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

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

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Riss, bom og stedvis sprekk i fliselagt gulv i entre 1. etasje.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

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

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved enkel nivellering registreres det ca 45 mm avvik på total planhet i gang i kjeller.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrenget omkring boligen har stedvis fall inn mot bygningskroppen. Dette medfører økt belastning på drenering og grunnmur.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

Utvendig kledning har varierende alder.

Det registreres spredte råteskader, samt stedvis nedbrytning og tørkesprekker i utvendig treverk og kledning, særlig på fasader som er utsatt for sol og fuktighet.

Stedvis mangelfull ventilering/luftespalter mot mur/vannbord.

Musetetting er ikke tilfredstillende, registrerte ekskrementer etter skadedyr på loft.

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

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

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Det er ikke benyttet membran.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

### ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er påvist andre avvik:

Stedvis korrosjon i rennekroker.

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

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er påvist andre avvik:

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

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Eldre påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampspærre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

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

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

Det er påvist andre avvik:

Vannrør med varierende alder. Eldre vannrør og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det registreres stedvis irr på kobberrør.

Ved testing av to tappesteder samtidig ble det registrert et mindre trykkfall. Forholdet vurderes å være innenfor det akseptable og anses ikke å kreve tiltak.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

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

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist.

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

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

Det er påvist andre avvik:

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i tak/vegg og vinduer, noe som var normalt ved oppføringstidspunktet. Det er registrert innvendig kondensering på vinduer og dører. Manglende tilluftspalter ved dører medfører at ventilasjonen i boenheten ikke fungerer tilfredsstillende.

# Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres.

Kjeller som er innredet med utforede vegger og oppforede gulv er i utgangspunktet en risiko konstruksjon.

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

Grunnmuren har sprekke-dannelser.  
Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert riss/sprekker og stedvis avskalling i pusset yttervegg/grunnmur. Videre ble det registrert saltutslag innvendig hvor mur er synlig. Dette indikerer at grunnmuren stedvis trekker fukt.

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

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

Stedvis krakelering i tak-ess plater, ingen registrert fukt ved overflatemåling.  
Riss i fuger i dusjsjonen, ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom.

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

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.  
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Sokkel til dusjnisen er høyere enn dørterskel, eventuell lekkasjevann utenfor dusjsjonen vil ikke ledes til sluk. Det er risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.  
Ujevn montering av flis ift. dagens krav til planhet.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er påvist andre avvik:

Med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

## ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Lekkasje i overgang slange/dusjhode.

## ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sprekk i platetopp. Eier opplyser at dette ikke ha påvirket funksjon.

Ujevnheter/svelling i skjøt benkeplate, ingen registrert fukt ved overflate måling.

## ! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet [Gå til side](#)

- ! 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 montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! 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.

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert manglende håndløper på innvendig trapp, manglende rekkverk og større avstand på trinn ift. dagens krav.

Rekkverk på balkong har høyde lavere enn dagens krav.

Vinduer kjeller tilfredsstillende ikke krav til rømning.

Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning.

Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.

Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

Krav til takhøyde: minst 2,20 m. Målt høyde i kjeller ca 2m.

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1963

### Kommentar

Iht. eiendomsverdi.

### Anvendelse

Helårsbolig

### Standard

### Vedlikehold

#### Tilbygg / modernisering

1985	Tilbygg	Iht. tegninger ble 1. etasje tilbygd i 1985.
1986	Taktekking	
	Vinduer/dører	Vinduer og dører med varierende alder, hovedsakelig skiftet 1985,1991, 2004, 2014, 2009, 2020.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taket er kun observert fra bakkenivå, og det foreligger ingen sikker vurdering av tekkings faktiske tilstand. Aldersslitasje må likevel påregnes. Mulige skader kan overses, og restlevetid er usikker.

Anbefales nærmere kontroll ved fysisk adkomst for å fastslå faktisk tilstand og behov for vedlikehold.

**Årstall:** 1986

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

# Tilstandsrapport



## TG2 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.  
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.  
Ukjent om eiendommen har separatsystem.  
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Årstall: 1986

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Stedvis korrodering i rennekroker.

### Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Forskriftsmessig adkomst for feier bør etableres.



## TG2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.  
Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.  
Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

# Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Utvendig kledning har varierende alder.

Det registreres spredte råteskader, samt stedvis nedbrytning og tørkesprekker i utvendig treverk og kledning, særlig på fasader som er utsatt for sol og fuktighet.

Stedvis mangelfull ventilering/luftespalter mot mur/vannbord.

Musetetting er ikke tilfredstillende, registrerte ekskrementer etter skadedyr på loft.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Andre tiltak:
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Slitasje og manglende ventilering kan gi økt risiko for fuktopptak og videre nedbrytning av kledning, samt økt risiko for skadedyr.

Det anbefales vedlikehold og utskifting av skadet kledning, etablering av tilfredsstillende luftespalte, samt utbedring av musetetting.



## TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Loft besiktet fra loftslykke.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det registreres musefeller, og ekskrementer etter skadedyr på loft. Musetetting bak kledning er stedvis utilstrekkelig. Anbefaler nærmere kontroll for avdekke omfanget, og tiltak, samt utbedre den generelle tettingen utvendig. Det registreres manglende bruk av plast, og stedvis ujevn og utilstrekkelig isolasjon i bjelkelag mot kaldt loft. Tette luftespalter ved takfot, synlig kondensering i sutak. Ikke synlig luftning i panel takutstikk.

Det er registrert noe nedbøy i deler av yttertaket, noe som vurderes som normalt og påregnelig for takkonstruksjon av denne type og alder.

Loftluke er uisolert og mangler pakninger.  
Manglende tetthet omliggende avtrekksvifte på bad.

Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i takkonstruksjonen, uvisst om det er aktivitet. Treverket anbefales behandlet om aktivitet skulle oppdages.

Det er registrert svertesopp på panel i takutstikk, noe som indikerer fuktpåvirkning og kan ha sammenheng med begrenset ventilering og uttørking. Fuktpåvirkning kan gi misfarging og økt risiko for videre nedbrytning av treverket. Det anbefales rengjøring og overflatebehandling, samt vurdering av tiltak for bedre ventilering og uttørking.

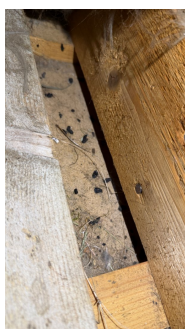
## Konsekvens/tiltak

- Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.
- Tiltak:

Kondensering, mangelfull luftutveksling, registrert skadedyraktivitet og mangelfull tetting/isolasjon mot kaldt loft, øker risiko for fuktskader, varmetap og skadeutvikling over tid.

Det anbefales gjennomgang av skadedyrproblematikk med utbedring av tetting, samt forbedring av isolasjon, damtetting, og luftutveksling.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer med enkle glass i kjelleren. Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger. Vinduer og dører med varierende alder, 1985,1991, 2004, 2014, 2009, 2020.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.  
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

Vinduer med varierende alder og stand, hovedsaklig skiftet i senere tid.

Stedvis slitte overflater og beslag. Gliper i gjennomgående sprosse i stue, ingen registrert følgeskade.

Det er registrert råte i vindur i kjeller, uten påviste følgeskader innvendig. Enkelte vinduer er treg å åpne/lukke.

Det er observert noe irr på beslag, og smøring/enkelt vedlikehold må påregnes.

Det registreres kondensering i enkelte vinduer, noe som vurderes å ha sammenheng med begrenset luftutskifting i boligen.

Mindre svelling i vindusforing på vaskerom, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slitasje, og råteskade kan medføre redusert funksjon, dårligere isolasjonsevne og økt risiko for videre skadeutvikling over tid.

Det anbefales vedlikehold og justering av vinduer, utskifting av skadet vinduer, samt tiltak for å bedre ventilasjonen for å redusere kondensering.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 3 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger. Vinduer og dører med varierende alder, 1985,1991, 2004, 2014, 2009, 2020.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Ytterdører med varierende alder.  
Registrert svelling karm, korrodering i hengsler til balkongdør. Dør henger og tar i karm  
Råte i nedre del av karm til kjellerdør.  
Krakelering i overflate terrassedør.  
Svelling i brynting i terrassedør til kjøkken.

Stedvis noe nedbrytning i overflater/karmer som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Stedvis noe begynnende nedbrytning og avskalling i utvendig overflater.

## Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Påregnelig med noe overflatebehandling. Justering og smøring av lås/beslag anbefales som normalt vedlikehold.  
Påregnelig med utskifting av kjellerdør med råte på kortere sikt.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## ! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Det er etablert en balkong og terrasse i trevirke.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Stedvis nedbrytning, tørkesprekker og avskalling i overflater terrassebord og rekkverk.  
Registrert råte i søyle konstruksjoner som står i eller nær terreng.

### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Andre tiltak:

Påviste merknader skyldes hovedsaklig normal aldring, værpåkjening.  
Det anbefales lokal utskifting av skadet søyler.  
Vedlikehold og utskifting av slitte/skadde terrassebord/rekkverksbord må påregnes.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Skorstein over tak

### Beskrivelse

Skorstein over tak, kledd med naturstein.

Merknader innvendig:

-Sprekk i brannplate i ildsted.



## INNVENDIG

## ! TG 3 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Stue, gang og kjøkken 1. etasje oppmalt i 2022.

2025/2026

Gulv på kjøkken og himling på underliggerne toalettrom i kjeller skadet skadet i forbindelse med mindre lekkasje fra vannlås under vaskekum på kjøkken. Skadeårsak og følgeskader utbedret i regi av forsikringsselskap. Konferer med eier for nærmere informasjon.

Toppdekker og overflater i bolig med varierende alder, hovedsakelig med normal brukslitasje iht. alder.

Stedvis riss i plateskjøter vegg og tak i hobbyrom kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Riss, bom og stedvis sprekk i fliselagt gulv i entre 1. etasje.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppgradering av fliser på sikt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



## **TG 3** Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag fra byggeåret og tilbygg.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved enkel nivellering registreres det ca 45 mm avvik på total planhet i gang i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

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

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## **TG 2** Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulvet har laminat/teppe Veggene har panel/gips

Hulltaking er foretatt i kjellerstue og det ble påvist unormale forhold. Fuktmåling i konstruksjonen viste 77,1 % RF, som vurderes å være unnenfor normale verdier og uten indikasjon på fuktskade.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Eldre påførede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampspærre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

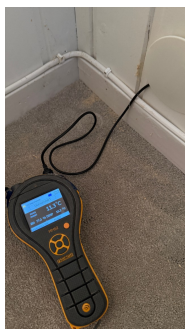
# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales forbedring av ventilasjon og luftutskifting i rommet, samtr etablering av tilstrekkelige luftspalter i dører.

Ved ombygging eller oppgradering av veggkonstruksjonen bør dampsperre fjernes og veggen bygges opp i tråd med anbefalte løsninger for utlekkede vegger mot grunnmur.



## TG 1U Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Det er trolig krypkjeller under trebjelkelag. Ikke synlig inspeksjonsluke eller synlig ventiler i ringmur. Dette øker faren for skader i konstruksjonen.

Krypkjeller er en særlig fuktutsatt konstruksjon med små marginer før skader kan oppstå.

Krypkjeller forutsetter diffusjonstetting mot grunnen samt god luftgjennomstrømning for å redusere risiko for fuktskader.

Anbefaler nærmere kontroll

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Bad fra byggeåret, oppgradert i overflater og utstyr i senere tid, ukjent alder.



### 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Sillikonfuger i overgang gulv/vegg i dusj skiftet av eier/ufaglært i 2026.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Stedvis krakelering i tak-ess plater, ingen registrert fukt ved overflatemåling.  
Riss i fuger i dusjsonen, ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett i påvente av en oppgradering.

## 1. ETASJE > BAD

### TG.2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 14. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 28.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Sokkel til dusjnisen er høyere enn dørterskel, eventuell lekkasjevann utenfor dusjsjonen vil ikke ledes til sluk. Det er risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.

Ujevn montering av flis ift. dagens krav til planhet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

## 1. ETASJE > BAD

### TG.2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Med bakgrunn i alder står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.



# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Lekkasje i overgang slange/dusjhode.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Skifte pakning i overgang slange/dusjhode.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Entre/gang.  
Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 8 %, og vises dermed ikke i Protimeter.



## KJELLER > VASKEROM

### ! TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Våtrom oppgradert i overflater i 2010.

Flis på gulv, sokkel flis og malt strier på vegg.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, utslagsvask, stoppekran og bereder.

Naturlig avtrekk via ventil i yttervegg.

Ca 74 mm fall fra sluk til topp sokkel gang.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Det er ikke benyttet membran.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. I forhold til bruk og plassering er det ikke umiddelbar behov for oppgradering.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## KJELLER > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

#### Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

**Årstall:** 2010

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sprekk i platetopp. Eier opplyser at dette ikke ha påvirket funksjon. Ujevnheter/svelling i skjøt benkeplate, ingen registrert fukt ved overflate måling.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedre påviste forhold på sikt.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## SPESIALROM

### KJELLER > TOALETTRUM

### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Laminat på gulv, panelt vegg og himling.

Utstyr: Toalett og servant.

Naturlig avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Andre tiltak:

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber, varierende alder.  
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer

#### Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:

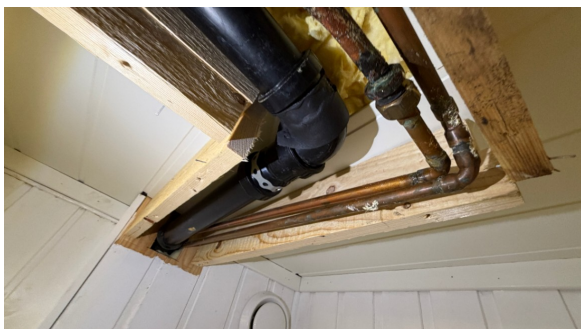
Vannrør med varierende alder. Eldre vannrør og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det registreres stedvis irr på kobberrør.

Ved testing av to tappesteder samtidig ble det registrert et mindre trykkfall. Forholdet vurderes å være innenfor det akseptable og anses ikke å kreve tiltak.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Noe redusert vanntrykk ved samtidig tapping må påregnes, men forholdet vurderes ikke vesentlig betydning for normal bruk.



### ! TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

#### Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist.

## Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i tak/vegg og vinduer, noe som var normalt ved oppføringstidspunktet og ved tilbygg. Mekanisk avtrekk på bad 1 .etasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist andre avvik:

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i tak/vegg og vinduer, noe som var normalt ved oppføringstidspunktet. Det er registrert innvendig kondensering på vinduer og dører. Manglende tilluftspalter ved dører medfører at ventilasjonen i boenheten ikke fungerer tilfredsstillende.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Redusert ventilasjon/luftutveksling medfører til økt fuktbelastning, kondens og videre nedbrytning av bygningsdeler, samt redusert innneklima. Oppgradering av ventilasjon bør vurderes, samt tilluftspalter i dører bør etableres for å sikre tilfredsstillende luftgjennomstrømning.

## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe. Normal levetid for varmepumper er ca. 12–15 år. For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det ble ikke registrert lekkasjer eller synlige avvik. Normal bruksslitasje og vedlikehold må påregnes.

Utstyr sanitær installasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

# Tilstandsrapport

Bereder er tilkoblet med støpsel i stikkontakt, godkjent løsning ved montering. Løsningen er ikke i samsvar med dagens krav, da varmtvannsberedere skal ha fast tilkobling.

**Årstall:** 2009

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

El-anlegget med varierende alder.

Merknader:

-Lysarmatur i stue montert i 2024, ufaglært.

-Avtrekksvifte på bad 1. etasje monter i 2024. Ufaglært.

-El tilsyn utført den 28.05.2025, ingen feil eller mangler ble avdekket. Dokumentasjon fremvist.

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

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)?

Ja

### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

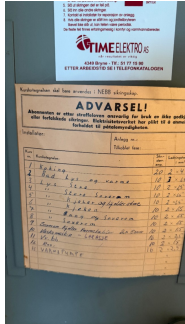
-El tilsyn utført den 28.05.2025, ingen feil eller mangler ble avdekket. Dokumentasjon fremvist.

### Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1963. Ukjent om drenering ble oppgradert ved tilbygg.  
Drenering bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencsledninger er 1 - 5 år.  
Normal tid før utskifting av drencsystem med drencsledninger er 20 - 60 år.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsetningen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres.

Kjeller som er innredet med utforede vegger og oppforede gulv er i utgangspunktet en risiko konstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Teknisk levetid for drenering er utgått. Normal levetid for drencsystem med drencsledninger er ca. 20-60 år. Selv om det ikke er registrert konkrete symptomer på svikt, må alder tas i betraktning og utskifting må påregnes innen overskuelig fremtid.  
Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert riss/sprekker og stedvis avskalling i pusset yttervegg/grunnmur. Videre ble det registrert saltutslag innvendig hvor mur er synlig. Dette indikerer at grunnmuren stedvis trekker fukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing.  
Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

## Terrenghforhold

### Beskrivelse

Terrengets omliggende bolig er utformet med belegningsstein i gårdsrom, terrasse, balkong og gangsteier av betongheller. Gårdsrom utvidet i 2024.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrenget omkring boligen har stedvis fall inn mot bygningskroppen. Dette medfører økt belastning på drenering og grunnmur. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## 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 byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

HMS-kontrollen er begrenset til forhold som inngår i minstekravene i Forskrift om sikrere bolighandel (2022).

### 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 montert rekkverk på innvendig trapp.
- 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

Det er registrert manglende håndløper på innvendig trapp, manglende rekkver og og større avstand på trinn ift. dagens krav.  
Rekkverk på balkong har høyde lavere enn dagens krav.

Vinduer kjeller tilfredsstillende ikke krav til rømning.

Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning.

Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.

Dagens krav til dagslysfaktor: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

Krav til takhøyde: minst 2,20 m. Målt høyde i kjeller ca 2m.

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

## Trapp/rekkverk

Forholdene innebærer økt risiko for fallulykker og personskade, spesielt for barn og eldre.

Rekkverk på balkong og kjellertrapp bør sikres og oppgraderes til tilfredsstillende høyde.

# 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

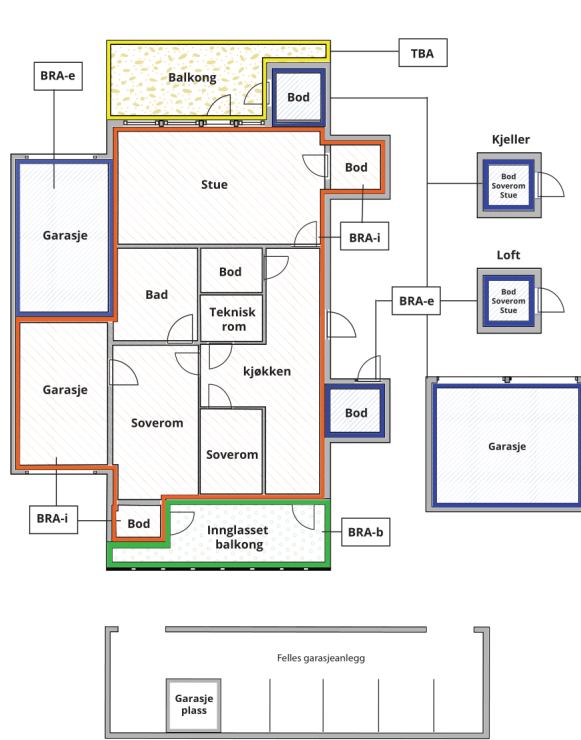
## Hva er måleverdig areal?

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.

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	114			114	55
Kjeller	72			72	
<b>SUM</b>	<b>186</b>				<b>55</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>186</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré/gang, 3 soverom, bad, kjøkken, stue/spisestue		
Kjeller	Gang, vaskerom, kjellerstue, hobbyrom, toalettrom		

### Kommentar

Terrasser har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

Carport utgjør 20 m2, ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Takhøyde i kjeller er ca 2m.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er foretatt endringer i romløsning i kjelleretasjen.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

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		30		30	
<b>SUM</b>		<b>30</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>30</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Kåre Vatland Kjetil Rødland Hauge	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	18	176		0	935.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Grønvegen 11

### Hjemmelshaver

Torland Andrea, Hauge Kjetil Rødland

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Grønvegen på Kåsen utenfor sentrum av Bryne.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal avløpsnett.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Garasje

### Byggeår

1981

### Standard

### Vedlikehold

### Kommentar

Iht. tegning

### Beskrivelse

Garasje

Bygningen er oppført med ringmur i betongstein og ringmur/plate i stedstøpt betong. Yttervegger i bindingsverk som utvendig kledd med trepaneler. Flatt tak tre som er tekket med papp. Takrenner og nedløp av aluminium. Port av stål/aluminium m/portåpner.

Merknader:

- Stedvis svinnriss/avskalling
- Nedbryting/råte i vindu og ytterdør mot øst.
- Stedvis råte i nedre del av kledning.

Generell info:

Bygningen omfattes ikke av NS 3600, og er derfor ikke vurdert med tilstands- eller konsekvensanalyse. Den anses som sekundær bygning i forbindelse med salgsprosessen. Oppmåling er utført omtrentlig. Det er ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til brann mellom bolig og garasje. Vedlikehold og levetid som bolig for øvrig.

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
Kommunalinformasjon	14.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	

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.