





Tilstandsrapport

 Enebolig
 Tumyra 3 , 4341 BRYNE
 KLEPP kommune
 # gnr. 17, bnr. 206

Sum areal alle bygg: BRA: 272 m² BRA-i: 227 m²



Befaringsdato: 16.04.2026

Rapportdato: 26.04.2026

Oppdragsnr.: 13152-1245

Eiendomsverdi ref nr: FX5465

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Vatland



DUO TAKSTAS
R o g a l a n d

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

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 1987.

Grunnmur i betongelement.

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er bordkledd med liggende og stående trepaneler.

Vinduer og dører med 2 lags isolerglass.

Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i plast.

Boligen er oppført på 1980-tallet, og er delvis oppgradert og fornyet innvendig i senere tid.

Registrerte tilstandsmerknader skyldes i hovedsak konstruksjon, teknisk levetid og normal bruksslitasje. Eiendommen fremstår med en tilstand som er normal sett opp mot alder.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er omtalt i rapporten, er basert på informasjon gitt av selger samt dokumentasjon fra tidligere salgsprospekt.

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

Enebolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taket er kun observert fra bakkenivå, og det foreligger ingen sikker vurdering av tekkingens 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. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

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.

Kledning malt i 2023.

Takkonstruksjonen har stedbygde takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

2 vinduer i stue og ett vindu på kjøkken ble skiftet i 2021.

Nyere vinduer i gavlløft.

Vinduer med varierende alder, registrerte årstall i glass:

2009, 2013, 2021,

(Glass i vindu kjeller skiftet 2016)

Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringdagen, 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, terrassedør og kjellerdør i tre. Terrassedør skiftet i 2011, og dør entre i 2022.

Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.

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/terrasse i trevirke. Normal vær- og bruks slitasje på terrassebord og rekkverk. Litt vedlikeholdsbehov, ingen umiddelbare tiltak.

Det er etablert elementpipe med ildsted i stue 1. etasje og kjeller.

Mindre vannmerker i overgang yttertak/pipeløp i kott. Eier opplyser at heldekkende beslag ble montert i 2018.

Ildsted i stue montert, pipeløp pusset i 2018.

Det ble ikke registrert fuktinnsig eller andre avvik ved befaring.

Merknader innvendig:

-Pipe innekledd på 3 sider på loft.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv av laminat og beleg. Veggene har tapet og trepanel.

Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Innvendig overflater med varierende alder, stedvis oppgradert i senere tid.

Nedre del av panel på yttervegg ved kjellerdør skiftet i senere tid, ukjent årsak. Konferer med eier.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er ikke foretatt nivelleringer.

Gulvet har laminat. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 19,8.

Boligen har malt tretrapp til loft, ubehandlet tretrapp til kjeller. Normal brukslitasje ift. alder.

Profilert hvitmalte dører, varierende alder.

Normal brukslitasje i overflater og låskasser.

Teknisk rom

Belegg på gulv, ubehandlet panel på lettvegg, malt grunnmur.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, bereder, stoppekran og vannmåler

Mekanisk avtrekk, ok.

Beskrivelse av eiendommen

20 mm fall fra topp sluk til topp gulv ved dør til gang.

VÅTROM

[Gå til side](#)

1. etasje

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Ukjent årstall, trolig oppført på tidlig 2000 tallet.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 17.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Det er mekanisk avtrekk.

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom.

Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 8 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har panel/tømmer. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 14. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 39.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask i benkeplate.

Det er mekanisk avtrekk. Ikke funksjonstestet.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom.

Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 8 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

Kjeller

Bad

Bad fra 1990.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Belegg på gulv, våtromstapet på vegg, med belegg i dusjnisen.

Utstyr:Dusjnise, servant, toalett og overskap.

Mekanisk avtrekk, tilfredstillende sug ved enkel test.

Panelovn på vegg.

Ca 22 mm fall fra gulv ved sluk til gulv dør til gang.

Ca 90 mm fall fra gulv ved sluk til belegg i dør til gang.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15,4.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

1. etasje

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplaten er av laminat.

Innredning montert på 90 tallet.

Det er kjøleskap, platetopp, micro 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.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjeller

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplaten er av laminat.

Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

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.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

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 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.

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med vifte/aggregat av typen Villavent, antatt fra byggeåret. Anlegget sørger for mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken, mens tilluft skjer via ventiler i yttervegg/vinduer.

Det er installert varmpumper i kjeller i 2025, og 1. etasje i 2023.

Service utført i forbindelse med montering av varmpumpe i 2025.

Normal levetid for varmpumper er ca. 12–15 år.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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.

El-anlegg hovedsakelig fra byggeåret,

Strøm lagt inn til garasje ved oppføring i 2018.

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 eilitsyn) eller registrert

Beskrivelse av eiendommen

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 elektro virksomhet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

I følge tidligere eier har eiendommen bestått av myr, og ved oppføring skal det ha blitt utført masseutskiftning. Videre er det opplyst at grunnmur er oppbygget med glidesjikt for å hindre eventuell sig i konstruksjonen.

Dreneringen er fra 1987.

Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

Normal tid før vedlikehold av drens system med drens ledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drens system med drens ledninger er 20 - 60 år.

Grunnmur i betongelement, plate på mark i betong.

Iht. tidligere eier grunnmur er oppbygget med glidesjikt for å hindre eventuell sig i konstruksjonen.

Singlet gårdsrom, terrasser og plen.

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 Forskrift om sikrere bolighandel (2022).

Vinduer i kjeller og loft tilfreds stiller 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.

Dagslysflate er ikke kontrollert.

Krav til tak høyde: minimum 2,20 m. Målt tak høyde loft ca 2,05.

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

Deler av rom og etasjer kan ha lavere tak høyde jfr. skråtak.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

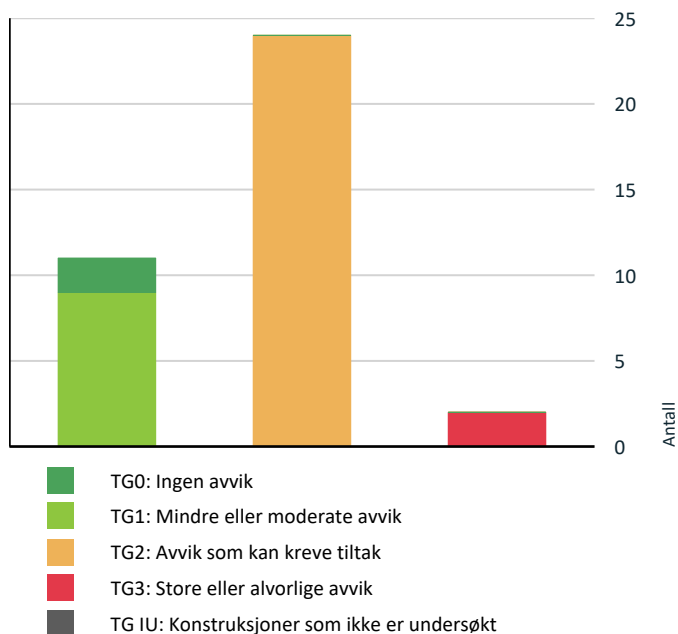
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

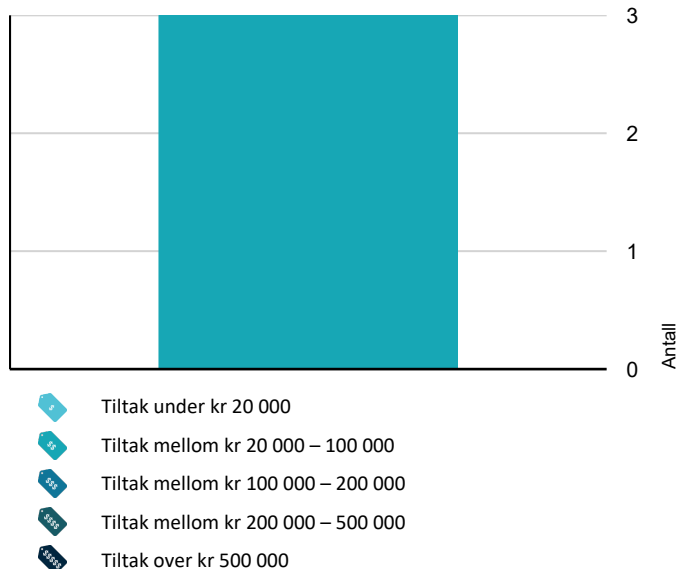
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? 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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

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

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > Kjeller > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

Merknader:

Misfarging i overflatebelegg på gulv.

Ujevnhet i veggplate under servant, uten registrert fukt ved overflatemåling.

Stedvis begynnende avskalling i nedre del av veggplater/tapet.

Manglende tetting rundt avløp ved servant.

Treg oppfylling av vann i sistene, trolig grunnet slitasje eller avleiringer i innløpsventil.

Sprekk i belegg og soppdannelser i hjørne i dusjnise.

Mindre lekkasje i overgang mellom slange og dusjhode.

Noe vannansamling rundt slukrist ved spyling.

Svelling i dørblad.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! 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 snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

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

Begynnede avskalling i sløysrenner.

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Utvendig kledning fra byggeår.

Det registreres stedvis nedbrytning og tørkesprekker i kledningen, særlig på værutsatte sider med mye sol- og fuktpåvirkning.

Det er registrert korrosjon i musetetting, som stedvis er utilstrekkelig avsluttet mot vegg.

Det er registrert ekskrementer ved pipeløp på loft.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe mangelfull isolert mot kaldt loft, uisolert kottedør til kaldt loft. Stedvis noe manglende diffusjonsplast mot yttertak i kott.

Ekskrementer etter skadedyr registrert ved pipeløp i kott. Eier opplyser at ikke er registrert dyr i deres eier. Anbefaler nærmere kontroll, samt utbedring av utvendig tetting.

Det er ikke registrert ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering.

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Boligen har vinduer med varierende alder. Det er registrert noe normal slitasje, herunder krakelering i overflatebehandling på eldre vinduer. Det er også observert noe irr på beslag, og smøring/enkelt vedlikehold må påregnes.

Det er registrert kondensering og noe begynnende avskalling i enkelte vinduer. Forholdet vurderes å ha sammenheng med begrenset utskiftning av inneluft.

Nedbrytning i glasslist, karm i stuevindu loft. Råte i glasslist tilknyttet stuevindu 1. etasje sør.

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe bruks- og vannmerker i toppdekker, uten registrert fukt ved stikkprøver.

Det registreres stedvis knirk og spenninger i toppdekket.

Mindre og større ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk.

Det er ikke foretatt nærmere kontroll eller nivellering av overflater.

! 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.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det registreres irr på kobberrør ved varmtvannsbereder, ingen registrert lekkasjer.

Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje. Løs hank til stoppekran.

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

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

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

Det er påvist andre avvik:

Fuktmerker i gulv omliggende aggregatet i kott, ingen registrert fukt ved overflatemåling. Anbefaler nærmere kontroll av anlegget, samt tettet i takkonstruksjon.

Anlegget har dermed oppnådd en betydelig del av forventet teknisk levetid. Det må påregnes økt behov for vedlikehold og eventuelt utskifting av komponenter eller aggregat på sikt.

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er avvik:

Synlig grunnmurplast er ikke avsluttet med klemlist. Noe mindre salt- og kalkutslag på innsiden av synlig grunnmur, dette tyder på mangelfull fuksikring, og eller mangelfull ventilering.

Normal levetid for drens-system med drensledninger er ca. 20–60 år.

Saltutslag på nedre del av pipeløp tyder på fuktvandring, ofte fra grunnen, som over tid kan gi nedbrytning av murverk og påvirke innklima.

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

Det er påvist andre avvik:

Stedvis ujevne pakninger og fuger i betongelementer/grunnmur.

Korrodering i ventilhetter i grunnmur.

Riss i sålebenker i grunnmur.

Mindre riss/sprekke i hjørneelement mot sør/vest.

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

Det er påvist andre avvik:

Swelling i bunnplate under vask, ingen utslag på fukt ved overflatemåling.

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

Det er påvist andre avvik:

Heng i tak-ess plater, ikke tilstrekkelig festet.

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

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

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Det er påvist andre avvik:

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.

Det registreres stedvis noe ujevn montering av flis, "bom", hulrom under enkelte fliser på gulv. Dette reduseres levetid og skader kan letter oppstå. Dette kan utbedret med bi-imp eller lignende. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

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

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

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:

Membran er ikke synlig ført under klemring i sluk Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring/sillikonering må vurderes.

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

Det er påvist skader på innredning.

Krakelering i fronter, swelling i sideplate til innredning.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er påvist andre avvik:

Malt panel i våtsone tilfredsstillende ikke krav til tetthet i en våtsone.

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

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

Det er registrert mindre fall på gulv enn anbefalt referansenivå for våtrom.

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > 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:

Registrert sprekk i oppbrett belegg mot dørterskel, riss i sveiset skjøl på gulv.

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Bygget mangler tilluft.

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

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er registrert symptom på fuktskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Det er påvist andre avvik:

Svelling i bunnplate under vask, ingen utslag på fukt ved overflatemåling.

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

! Det er avvik i rømningsveier.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Manglende håndløper i deler av trapp.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1987

Kommentar
Iht. eiendomsverdi.

Anvendelse
Helårsbolig

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. 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. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

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.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.

Tilstandsrapport

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Begynnede avskalling i sløysrenner.

Konsekvens/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.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Utskifting av takrenner bør sees i sammenheng ved en fremtidig utskifting av taktekking.



TG-2 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.

Kledning malt i 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utvendig kledning fra byggeår.

Det registreres stedvis nedbrytning og tørkesprekker i kledningen, særlig på værutsatte sider med mye sol- og fuktpåvirkning.

Det er registrert korrosjon i musetting, som stedvis er utilstrekkelig avsluttet mot vegg.

Det er registrert ekskrementer ved pipeløp på loft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nedbrytning i kledning og mangelfull musetting kan gi økt risiko for fuktinntrenging og skadedyr.

Anbefaler jevnlig vedlikehold av kledning, samt utbedre og sikre musetting for å hindre inntrenging.



Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har stedbygde takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe mangelfull isolert mot kaldt loft, uisolert kottdør til kaldt loft. Stedvis noe manglende diffusjonsplast mot yttertak i kott. Ekskrementer etter skadedyr registrert ved pipeløp i kott. Eier opplyser at ikke er registrert dyr i deres eier. Anbefaler nærmere kontroll, samt utbedring av utvendig tetting.

Det er ikke registrert ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering.

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Andre tiltak:

Mangelfull isolasjon og uisolert kottdør kan medføre varmetap og økt risiko for kondens. Spor etter skadedyr kan indikere tidligere eller mulig aktivitet, med fare for skade på konstruksjon og isolasjon.

Anbefaler å etterisolere mot kaldt loft og isolere/tette kottdør. Foreta nærmere kontroll for skadedyr og sikre utvendig tetting for å hindre ny adkomst.

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering.

Manglende diffusjonsplast kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for fuktskader over tid.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

2 vinduer i stue og ett vindu på kjøkken ble skiftet i 2022- Faglært tømmer som vennetjeneste.

Nyere vinduer i gavl loft.

Vinduer med varierende alder, registrerte årstall i glass:

2009, 2013,2021,

(Glass i vindu kjeller skiftet 2016)

Tilstandsrapport

Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringdagen, 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.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Boligen har vinduer med varierende alder. Det er registrert noe normal slitasje, herunder krakelering i overflatebehandling på eldre vinduer. Det er også observert noe irr på beslag, og smøring/enkelt vedlikehold må påregnes.

Det er registrert kondensering og noe begynnende avskalling i enkelte vinduer. Forholdet vurderes å ha sammenheng med begrenset utskifting av inneluft.

Nedbrytning i glasslist, karm i stuevindu loft.

Råte i glasslist tilknyttet stuevindu 1. etasje sør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slitasje, kondens og råteskader kan føre til redusert tetthet og isolasjonsevne i vinduene, samt økt risiko for videre fukt- og råteskader.

Anbefaler å utføre jevnlig vedlikehold som smøring og overflatebehandling, bedre ventilasjonen for å redusere kondens, samt skifte skadede glasslister og utbedre råteskader ved behov.



! TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, terrassedør og kjellerdør i tre.

Terrassedør skiftet i 2011, og dør entre i 2022.

Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.

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

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

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert en balkong/terrasse i trevirke. Normal vær- og bruks slitasje på terrassebord og rekkverk. Litt vedlikeholdsbehov, ingen umiddelbare tiltak.



TG 1 Skorstein over tak

Beskrivelse

Det er etablert elementpipe med ildsted i stue 1. etasje og kjeller.

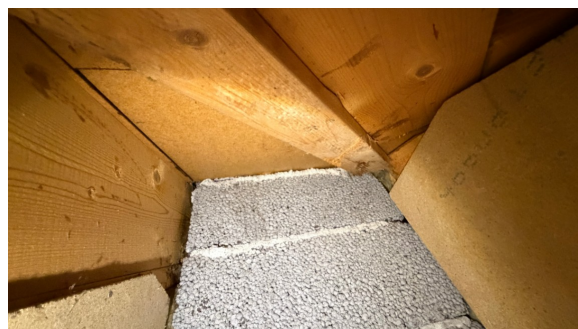
Mindre vannmerker i overgang yttertak/pipeløp i kott. Eier opplyser at heldekkende beslag ble montert i 2018.

Ildsted i stue montert, pipeløp pusset i 2018.

Det ble ikke registrert fuktinnsig eller andre avvik ved befaring.

Merknader innvendig:

-Pipe inneledd på 3 sider på loft.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Innvendig overflater med varierende alder, stedvis oppgradert i senere tid. Nedre del av panel på yttervegg ved kjellerdør skiftet i senere tid, ukjent årsak. Konferer med eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe bruks- og vannmerker i toppdekker, uten registrert fukt ved stikkprøver.

Det registreres stedvis knirk og spenninger i toppdekket.

Mindre og større ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk.

Det er ikke foretatt nærmere kontroll eller nivellering av overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bruks- og vannmerker kan skyldes fuktpåvirkning ved rengjøring, og knirk/spenninger samt ujevnheter kan påvirke komfort og opplevd kvalitet.

Ingen synlig umiddelbare tiltak nødvendig, men det anbefales normalt vedlikehold og å følge med på utviklingen. Knirk og ujevnheter kan utbedres ved behov.



Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er ikke foretatt nivelleringer.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 19,8.

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.

Konsekvens/tiltak

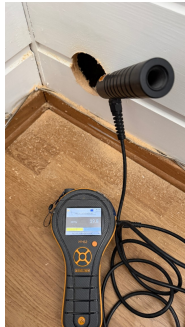
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales.

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

Videre må det opprettes 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.

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp til loft, ubehandlet tretrapp til kjeller.
Normal brukslitjase ift. alder.



Innvendige dører

Beskrivelse

Profilert hvitmalt dører, varierende alder.
Normal brukslitasje i overflater og låskasser.

TG 1 Teknisk rom

Beskrivelse

Teknisk rom
Belegg på gulv, ubehandlet panel på lettvegg, malt grunnmur.
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, bereder, stoppekran og vannmåler
Mekanisk avtrekk, ok.
20 mm fall fra topp sluk til topp gulv ved dør til gang.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Ukjent årstall, trolig oppført på tidlig 2000 tallet.



1. ETASJE > BAD

TG-2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Heng i tak-ess plater, ikke tilstrekkelig festet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Heng i takplater kan medføre risiko for videre nedbøyning eller at plater løsner.

1. ETASJE > BAD

TG-2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 17.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.

Det registreres stedvis noe ujevn montering av flis, "bom", hulrom under enkelte fliser på gulv. Dette reduseres levetid og skader kan letter oppstå. Dette kan utbedret med bi-imp eller lignende. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tiltak kan normalt utføres ved å heve oppbrettet membran ved dørterskel slik at minimumshøyde oppnås. Dette forutsetter at øvrig membranoppbygging er tilfredsstillende.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- 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:

Membran er ikke synlig ført under klemring i sluk Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring/sillikonerer må vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- 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.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Mangelfull tetthet i overgang membran/klemring kan føre til føre til fuktskader ved eventuell tilbakeslag, vannsøl eller lignende. Det anbefales å fortsatt benytte dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Krakelering i fronter, svelling i sideplate til innredning.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Estetisk, påregnelig med oppgradering på sikt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

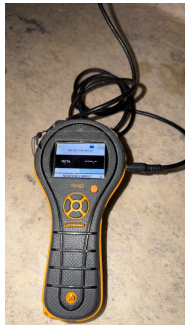
1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom.

Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 8 %, og vises dermed ikke i Protimeter.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 1999

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene har panel/tømmer. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Malt panel i våtsone tilfredsstillende ikke krav til tetthet i en våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Malt panel i våtsone er lite fuktbestandig og kan føre til fuktopptak og skader over tid. Vurdere utskifting til fuktbestandige materialer i våtsone.

1. ETASJE > VASKEROM

TG-2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 14. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 39.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert mindre fall på gulv enn anbefalt referansenivå for våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Manglende fall og sprekk ved dørterskel kan føre til at vann blir liggende på gulvet og trenger ut av våtrommet. Etablere tilstrekkelig fall mot sluk og reparere sprekk i belegget ved terskel for å sikre tett løsning.

1. ETASJE > VASKEROM

TG-2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 1999

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

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:

Registrert sprekk i oppbrett belegg mot dørterskel, riss i sveiset skjøl på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekk i oppbrett og riss i sveiset skjøl kan føre til at vann trenger inn i konstruksjonen og gir fuktskader. Anbefaler å utbedre oppbrett og sveiset skjøl, eventuelt skifte belegget lokalt, for å sikre et tett sjikt.



1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask i benkeplate.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk. Ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Bygget mangler tilluft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad fra 1990.

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

Belegg på gulv, våtromstapet på vegg, med belegg i dusjnisen.

Utstyr: Dusjnise, servant, toalett og overskap.

Mekanisk avtrekk, tilfredstillende sug ved enkel test.

Panelovn på vegg.

Ca 22 mm fall fra gulv ved sluk til gulv dør til gang.

Ca 90 mm fall fra gulv ved sluk til belegg i dør til gang.

Årstall: 1990

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

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.

Merknader:

- Misfarging i overflatebelegg på gulv.
- Ujevnhet i veggplate under servant, uten registrert fukt ved overflatemåling.
- Stedvis begynnende avskalling i nedre del av veggplater/tapet.
- Manglende tetting rundt avløp ved servant.
- Treg oppfylling av vann i sisterne, trolig grunnet slitasje eller avleiringer i innløpsventil.
- Sprekk i belegg og soppdannelser i hjørne i dusjnisje.
- Mindre lekkasje i overgang mellom slange og dusjhode.
- Noe vannansamling rundt slukrist ved spyling.
- Svelling i dørbblad.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > BAD

TG2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15,4.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er registrert symptom på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplaten er av laminat. Innredning montert på 90 tallet. Det er kjøleskap, platetopp, micro 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: 1995

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Svelling i bunnplate under vask, ingen utslag på fukt ved overflatemåling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokale svellinger kan utvikle seg over tid ved ny fuktpåvirkning. Overflatebehandling eller tetting kan utføres som midlertidig tiltak i påvente av en fremtidig oppgradering av kjøkkeninnredningen.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Svelling i bunnplate under vask, ingen utslag på fukt ved overflatemåling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokale svellinger kan utvikle seg over tid ved ny fuktpåvirkning. Overflatebehandling eller tetting kan utføres som midlertidig tiltak i påvente av en fremtidig oppgradering av kjøkkeninnredningen.

Tilstandsrapport



KJELLER > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

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 er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det registreres irr på kobberrør ved varmtvannsbereder, ingen registrert lekkasjer.

Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje.

Løs hank til stoppekran.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Manglende merking av hovedstoppekran er et mindre avvik fra anbefalt praksis. Merkingen skal bidra til å lette lokalisering ved behov for stenging av vann, særlig i nødsituasjoner.



Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av 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.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med vifte/aggregat av typen Villavent, antatt fra byggeåret. Anlegget sørger for mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken, mens tilluft skjer via ventiler i yttervegg/vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fuktmerker i gulv omliggende aggregatet i kott, ingen registrert fukt ved overflatemåling. Anbefaler nærmere kontroll av anlegget, samt tettet i takkonstruksjon.

Anlegget har dermed oppnådd en betydelig del av forventet teknisk levetid. Det må påregnes økt behov for vedlikehold og eventuelt utskifting av komponenter eller aggregat på sikt.

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Redusert ventilasjon kan gi dårlig inneklima og økt risiko for fuktproblemer.

Etablering av tilluftspalter i dører anbefales.



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumper i kjeller i 2025, og 1. etasje i 2023.

Service utført i forbindelse med montering av varmepumpe i 2025.

Normal levetid for varmepumper er ca. 12–15 år.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



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 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

El-anlegg hovedsakelig fra byggeåret,

Strøm lagt inn til garasje ved oppføring i 2018.

EL-bil lader montert i 2025. Time Elektro.

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)?

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.

1987

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Konferer med eier.

Tilstandsrapport

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

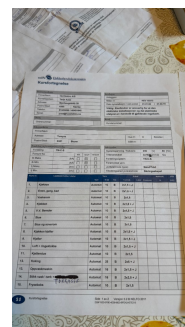
Ja

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?

Nei

Generell kommentar

På grunn av manglende dokumentasjon og alder på eldre del av det elektriske anlegget anbefales det el-takst i forbindelse med eierskifte.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

I følge forrige eier har eiendommen bestått av myr, og ved oppføring skal det ha blitt utført masseutskiftning. Videre er det opplyst at grunnmur er oppbygget med glidesjikt for å hindre eventuell sig i konstruksjonen.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1987.

Tilstandsrapport

Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

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

Vurdering av avvik:

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

Synlig grunnmurplast er ikke avsluttet med klemlist.

Noe mindre salt- og kalkutslag på innsiden av synlig grunnmur, dette tyder på mangelfull fuksikring, og eller mangelfull ventilering.
Normal levetid for drencsystem med drensledninger er ca. 20–60 år.

Saltutslag på nedre del av pipeløp tyder på fuktvandring, ofte fra grunnen, som over tid kan gi nedbrytning av murverk og påvirke inneklima.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Manglende klemlist kan gi dårlig avslutning og økt risiko for fuktinntrenging. Salt- og kalkutslag tyder på fuktvandring i konstruksjonen, som over tid kan påvirke materialer og inneklima.

Montere klemlist for korrekt avslutning av grunnmurplast. Vurdere tiltak for bedre fuksikring og ventilering. Tilstand og funksjon på drenering bør kontrolleres og eventuelt utbedres ved behov.

Saltutslag på pipeløp tyder på fuktvandring, ofte fra grunnen, som over tid kan føre til nedbrytning av murverk og påvirke inneklima.
Vurdere forbedret drenering og fuksikring mot grunn. Kontroll av pipeløpet anbefales for å avklare omfang og behov for utbedring



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betongelement, plate på mark i betong.

Iht. tidligere eier grunnmur er oppbygget med glidesjikt for å hindre eventuell sig i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis ujevne pakninger og fuger i betongelementer/grunnmur.

Korrodering i ventilhetter i grunnmur.

Riss i sålebenker i grunnmur.

Mindre riss/sprekk i hjørneelement mot sør/vest.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ujevnheter, riss og korrosjon kan gi økt risiko for fuktinntrenging og videre nedbrytning.

Anbefaler å utbedre fuger og riss, samt behandle eller skifte korroderte ventilhetter for å sikre god tetting.

Tilstandsrapport



TG 3 **Terrenghorhold**

Beskrivelse

Singlet gårdsrom, terrasser og plen.

Vurdering av avvik:

- 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.

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

Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

Vinduer i kjeller og loft 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. Dagslysflate er ikke kontrollert.

Krav til takhøyde: minimum 2,20 m. Målt takghyde loft ca 2,05.

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

Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.

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 mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Manglende håndløper i deler av trapp.

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

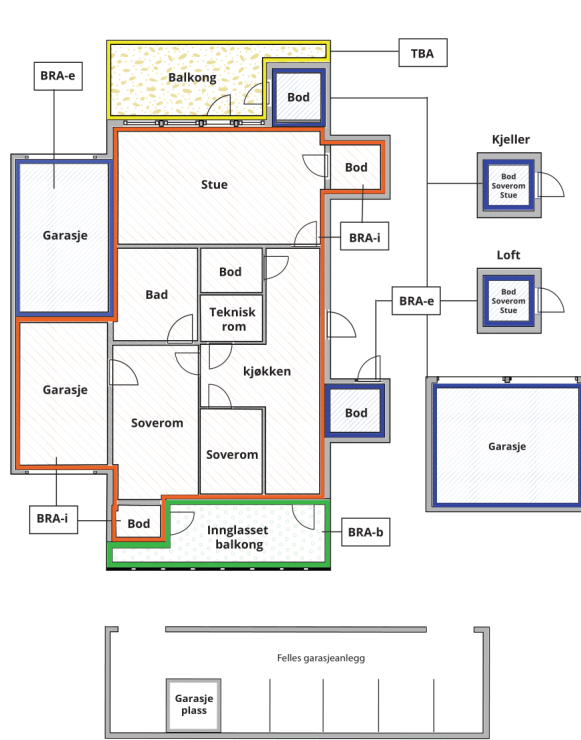
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert 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, skjeheter 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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	34			34	
1. Etasje	100			100	63
Kjeller	93			93	
SUM	227				63
SUM BRA	227				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, soverom, stue		
1. Etasje	Entré, gang, kjøkken, stue/spisestue, 2 soverom, bad, vaskerom		
Kjeller	Kjellerentré, bad, gang, stue, kjøkken, matbod, teknisk rom/bod, soverom		

Kommentar

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

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

Kommentar: Varmepumpe montert 1 .etasje i 2023. Service utført høst 2025.
Varmepumpe kjeller montert høst 2025.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		45		45	
SUM		45			
SUM BRA	45				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. 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
16.4.2026	Kåre Vatland Sindre Haugland Levang	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	17	206		0	527.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Tumyra 3

Hjemmelshaver

Levang Sindre Haugland

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Tumyra 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

2018

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Opplyst av eier

Beskrivelse

Garasje oppført i 2018, arbeid utført av nabo/faglært tømmer og huseier. Bygningen er oppført med ringmur av betingstein, og stedstøpt plate i betong. Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med trepaneler. Saltak i tre som er tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp av plast. Port av aluminium m/portåpner.

Merknader:

- Svelling/skade i ytterdør, begynnende korrodering i hengsler.
- Motfall på bakre del av ringmuren. Registrert saltutslag på mur.

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
Egenerklæringsskjema	23.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	23.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.04.2026	

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.