

Tilstandsrapport



Enebolig



Seljevegen 15 , 4351 KLEPPE



KLEPP kommune



gnr. 1, bnr. 1169

Sum areal alle bygg: BRA: 290 m² BRA-i: 200 m²



Befaringsdato: 11.11.2025

Rapportdato: 14.11.2025

Oppdragsnr.: 13152-1110

Referansenummer: XZ1700

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Vatland



DUO TAKST AS
R o g a l a n d

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Duo Takst AS

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren.

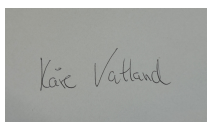
Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.

Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor.

Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi.

Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

Rapportansvarlig



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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 som ble oppført i 1982.

Registrerte tilstand anmerkninger som skyldes i hovedsak konstruksjon, teknisk levetid på bygningsdelene og normal brukslitasje.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger.

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

Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.
Takrenner/nedløp i plast.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Kledning i brystsider skiftet av Byggherster Hodne i senere tid.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2/3-lags glass.
Vindu i gavl skiftet i 2010.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Ytterdør entre og bi-inngang underetasje opplyst skiftet i 2014.
Terrasser i betong og platting av tre.
Utvendig trapp i betong.
Element pipe med ildsted i stue 1. etasje.
Eier opplyser at det ble montert heldekkende beslag på skorstein over tak i 2010. - Lie Blikk

Merknader innvendig:

- Sprekk i brannplate i ildsted.
- Sotluke nær brennbart materiale.

Garasje med overliggende uinnredet rom.
Opplyst tilbygd i 1983.

Konstruksjon:

Bygningen er oppført med ringmur/ plate i stedstøpt betong, med grunnmur av betongelement.
Yttervegger lett bindingsverk som utvendig kledd med liggende trepaneler.
Etasjeskiller av stedstøpt betong.
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.
Takrenner og nedløp av plast.
Port av tre m/portåpner.

Merknader:

- Det er registrert råte i nedre del av en port.
- Det er tegn til fuktinnsig i bakre del av grunnmur. Det ble ikke observert synlig utvendig fuktbeskyttelse.
- Det er stedvis svinriss i puss i gulv og vegg.
- Det er pågående lekkasje i overgang mellom tak og vegg mot boligdel, med registrerte renninger i begge etasjer.
- Det er stedvis manglende tetting i fuger mellom betongelementer.
- Det er slitt overflate på kledning mot øst, og det er ikke synlig musetetting bak 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.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat.
Veggene har tapet og trepanel.
Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Gulvet har parkett og har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.
Boligen har malt tretrapp.
Profilert/glatte finer dører med varierende alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom/bi-inngang
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flis på gulv, sokkel flis, malt yttervegg og panelt lettvegg.
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, bereder, servant, utslagsvask, stoppekran og vannmåler.
Mekanisk avtrekk.
Ca 140 mm fall fra topp sluk til topp terskel.
Ca 63 mm fall fra topp sluk til topp gulv ved dør.
Hulltaking er ikke foretatt dato røropplegg ligger synlig.

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flis på gulv, sokkelflis og tapet på vegg.
Utstyr: Toalett, servant i innredning og vannuttak for dusj.
Mekanisk avtrekk.
Varmekabler i gulv.
Ca 72 mm fall fra topp sluk til topp terskel.
Ca 20 mm fall fra topp sluk til topp gulv ved dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue.

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Oppgradert i overflater i senere tid.
Belegg på gulv, og høytrykkslaminerte våtromsplater på vegg.
Utstyr: Dusjnisse, toalett og servant i innredning.
Mekanisk avtrekk.
Varmekabler i gulv.

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 52.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Nyere belegg.

Beskrivelse av eiendommen

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Kjølerom er ikke kontrollert.
Det anbefales at kjølerommet bygges opp som et "rom i rommet", med nedsenket tak, oppforet gulv og lufting rundt hele konstruksjonen for å sikre god ventilasjon og redusere risiko for fuktproblemer.

Kjølerom er generelt å anse som en risikokonstruksjon på grunn av faren for kondens og fuktskader som kan oppstå ved feil utførelse eller manglende ventilasjon. Korrekt oppbygning og kontroll av tetthet, ventilasjon og isolasjon er derfor vesentlig for å unngå skadeutvikling over tid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber, hovedsakelig fra byggeåret.
Eier opplyser at det utført noe mindre utbedring/utskiftning, arbeid er utført av rørlegger Arvid Undheim.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Service utført i 2024.

Normal levetid for varmepumper er ca. 12–15 år.
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.
Varmtvannstanken er på 200 liter.
El-anlegg med varierende alder.
Oppgradert med automatsikringer i 2014. - Bryne elektriske as
Eier opplyser at Klepp energi har utført el-kontroll i senere tid, dokumentasjon er ikke fremvist.
Branntilsyn utført i 2023, anmerking utbedret. Dokumentasjon fremvist på befaringsdagen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1982.
Grunnmur av betong og betongelement.
Forstøtningsmurer er av betongstein, betong og element.
Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, og faller enkelte steder inn mot bygningskroppen. Dette medfører økt belastning på drenering og grunnmur.
Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.
Bolig er tilknyttet offentlig avløp og vannforsyninger via private stikkledninger og er fra 1982.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

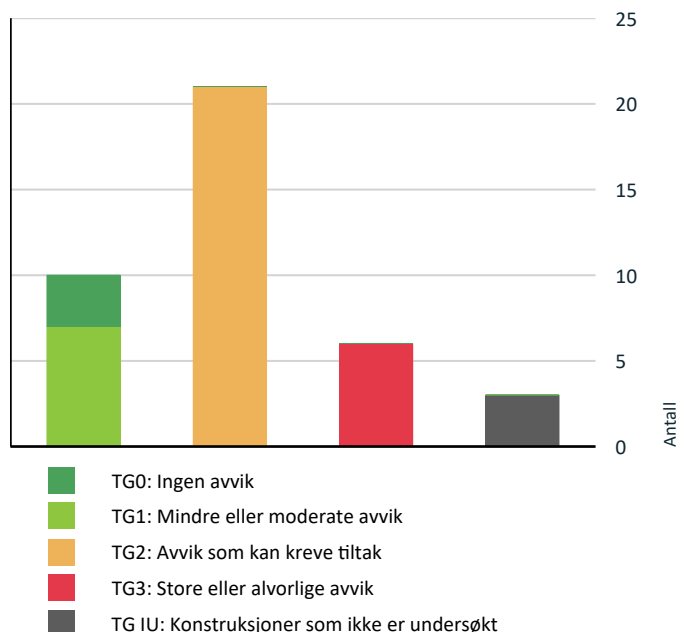
Enebolig

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

Avvik i rominndeling i underetasje, samt manglende plantegning for loftsetasjen.

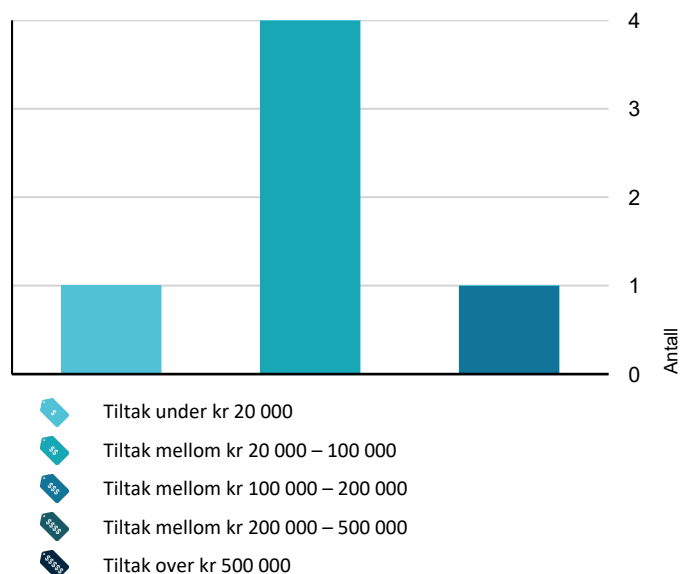
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang lyd eller brann krav mellom bygninger.

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, tilleggsbygg, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert i rapport.

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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk. Det er påvist andre avvik:

Det er registrert lavt rekkverk, stedvis råde i bord, samt ikke sikret rekkverk til kjellervange. Videre registreres det manglende rekkverk, korte inntrinn samt sig i trinn i den utvendige trappen ved garasjen. Manglende rekkverk reduserer sikkerheten, korte inntrinn gir dårlig fotfeste, og sig i trinnene kan indikere underliggende setninger eller svikt i bærekonstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påvist andre avvik:

Det registreres knirk og spenninger i gulv i boligens øvre etasjer. Knirk og spenninger oppstår ofte ved utilstrekkelig bruk av lim eller festemidler ved montering av undergulv.

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende. Sprekk i overgang kjellervange/forstøtningsmur.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom/bi-inngang > Generell [Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

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

Det er ikke registrert membran på gulvet. Det antas at det kun er benyttet primer, noe som var en vanlig løsning på oppføringstidspunktet. Videre er det benyttet tapet på veggene, og dette tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet i våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Garasje/verksted/bod [Gå til side](#)

! Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom/bi-inngang > Tilliggende konstruksjoner våtrom [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.

Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

Det registreres mosegroing på taket. Dette reduserer levetiden på tekkingen.

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

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

Det er avvik:

Utvendig kledning har varierende alder.

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

– Det er stedvis manglende ventilering/luftespalte mot mur.

Redusert uttørking og økt risiko for fuktrelaterte skader i kledning og bakliggende konstruksjon.

– Det er registrert stedvis manglende musetetting, dette øker risiko for inntrenging av skadedyr i konstruksjonen.

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

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er påvist andre avvik:

Det er registrert uisolerte kottdører. Videre mangler det vindtetting på isolert etasjeskiller og kottvegger mot kald sone.

Det er manglende isolasjon og manglende brannboks rundt lysarmatur i etasjeskilleren.

Lufteskuffer i deler av kottet er klemte og gir redusert lufting.

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

! 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.

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

Det er påvist andre avvik:

Vinduer er hovedsakelig fra byggeåret (1983) og har normal bruksslitasje i forhold til alder. Det registreres stedvis irring i beslag.

Enkelte vinduer er trå/strie å betjene, delvis som følge av at karm og ramme henger i maling.

Det er registrert råte i glasslist på vindu i loftstue mot sør/øst. Vindu lot seg ikke åpne på befaringsdagen.

Det er registrert svelling i foring samt vannmerker i panel rundt vindu på gavl nord/vest. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved overflatemåling.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

Svelling i nedre del av dør til bi-inngang underetasje, dør henger og tar i karm.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert stedvis retningsavvik på terrasse samt lokalt motfall. Det er ikke observert synlig membran på terrassen over underliggende garasje. Manglende membran og motfall øker risikoen for fuktinntrenging mot underliggende bygningsdeler, samt at vann kan bli stående på overflaten. Det må påregnes noe naturlig nedbrytning og ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søylar, bjelker og reisverk) som står i eller nær terreng. Terrasse er overbygget i senere tid. Det er registrert stedvis tørkesprekker, nedbrytning og enkelte bord som er montert tett. Dette gir redusert uttørring og økt fuktbelastning på treverket. Det er registrert generelt bom og stedvis sprekkdannelse i fliser på platting/gangvei ved bi-inngang i underetasjen.

! Utvendig > Skorstein over tak [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Vannmerker og registrert luftlekkasje omliggende pipe på loft. Ingen registrert fukt ved overflatermåling.

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

Det er påvist andre avvik:

Overflater generelt fremstår med normal slitasje i henhold til alder.

Merknader:

- Det er stedvis registrert sprekkdannelse i plater over innvendige dører/utsparinger.
- Det er registrert knekt not/fjær i laminatgulv i entré i underetasjen.

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Manglende håndløper på deler av trapp.

Nedre del av trapp til 1. etasje har lavere høyde enn dagens krav på 2m.

Stedvis spenninger i trinn.

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

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er påvist andre avvik:

- Det er ikke luftspalter på alle innvendige dører, dette hindrer luftutvekslingen, samt noe over/undertrykk vil kunne oppleves. Enkelte dører tar i karm, behøver mindre justering.

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

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

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

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

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

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

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

Det er påvist andre avvik:

Iring i/omliggende aggregat.

Avtreks aggregatet er fra 1982 og har passert forventet levetid. Slike anlegg har normalt en levetid på ca. 20–30 år.

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

El-anlegg med varierende alder.

Oppgradert med automatsikringer i 2014. - Bryne elektriske as, dokumentasjon er ikke fremvist.

Eier opplyser at Klepp energi har utført el-kontroll i senere tid, dokumentasjon er ikke fremvist.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Salt- og kalkutslag på innsiden av grunnmuren i vaskerom/bi-inngang tyder på at det trenger fukt gjennom muren, noe som skyldes svakheter i drenering og fuktsikring. Det er registrert at grunnmursplast mangler klemlist.

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

Grunnmuren har sprekkdannelse.

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

! 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.

Det er registrert søkk og stedvis ujevn asfalt. Ujevnhetene kan medføre vannansamling, isdannelse vinterstid og økt slitasje på asfaltdekket.



Kjøkken > 1. Etasje > Stue/tv-stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert løs folie på dekkside til overskap. Det mangler dampetting/fuktsperre under benkeplate ved oppvaskmaskin.



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.

Krakelering/avskalling/svelling i vindu som står i våtsone, ingen registrert fukt ved overflatemåling.



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

"Treg" oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1982

Kommentar

Opplyst av eier

Anvendelse

Helårsbolig

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2015	Kjøkken	Innredning skiftet.
	Bad 1. etasje	Bad renoveret i overflater i senere tid.
	Bad underetasje	Bad renoveret i overflater i senere tid.
	Vaskerom underetasje	Vaskerom renoveret i overflater i senere tid.
1983	Tilbygg	Tilbygg over garasje

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

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

Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

Det registreres mosegroing på taket. Dette reduserer levetiden på tekkingen.

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.
- 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.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.



TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner/nedløp i plast.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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 må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

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

Kledning i brystsider skiftet av Byggmerster Hodne i senere tid.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Utvendig kledning har varierende alder.

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

– Det er stedvis manglende ventilering/luftespalte mot mur.

Redusert uttørking og økt risiko for fuktrelaterte skader i kledning og bakliggende konstruksjon.

– Det er registrert stedvis manglende musetetting, dette øker risiko for inntrenging av skadedyr i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

- Tiltak:

– Utføre nødvendig vedlikehold og punktvis utskiftninger der kledningen viser tydelig slitasje.

– Etablere korrekt ventilering/luftespalte mot mur der dette mangler.

– Montere musetetting ved åpninger og overganger for å hindre skadedyrinntrekk.

– Videre anbefales jevnlig inspeksjon og overflatebehandling for å bremse videre nedbrytning.



Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert uisolerte kottdører. Videre mangler det vindtetting på isolert etasjeskiller og kottvegger mot kald sone.

Det er manglende isolasjon og manglende brannboks rundt lysarmatur i etasjeskilleren.

Lufteskuffer i deler av kottet er klemte og gir redusert lufting.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende vindtetting og uisolerte kottdører kan føre til luftlekkasjer, kondensproblematikk og redusert isolasjonsevne.

Manglende brannboks og isolasjon rundt lysarmatur kan medføre økt risiko for varmeutvikling og brannsikringsmessige forhold.

Redusert lufting som følge av klemte lufteskuffer kan øke risikoen for kondens og fuktskader i takkonstruksjonen.

Registrert nedbøy antas å være normalt, men bør følges opp over tid.

Tiltak:

– Isolere kottdører og etablere vindtetting/vindsperre der dette mangler.

– Montere godkjent brannboks/brannsikker kapsling og tilpasse isolasjon rundt lysarmatur i henhold til krav.

– Åpne/friholde lufteskuffer for å sikre tilstrekkelig lufting på kaldt loft.

– Videre observasjon av nedbøy anbefales; tiltak vurderes kun hvis det utvikler seg.



Tilstandsrapport



! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2/3-lags glass.
Vindu i gavl skiftet i 2010.

Vurdering av avvik:

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

Vinduer er hovedsakelig fra byggeåret (1983) og har normal bruksslitasje i forhold til alder. Det registreres stedvis irring i beslag.

Enkelte vinduer er trå/strie å betjene, delvis som følge av at karm og ramme henger i maling.

Det er registrert råte i glasslist på vindu i loftstue mot sør/øst. Vindu lot seg ikke åpne på befaringsdagen.

Det er registrert svelling i foring samt vannmerker i panel rundt vindu på gavl nord/vest. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved overflatemåling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.

Aldersslitasje og irring i beslag kan gi redusert funksjon og økt vedlikeholdsbehov.

Strie vinduer som henger i maling kan medføre slitasje på beslag, redusert lufting og vanskeligere betjening over tid.

Råte i glasslist kan føre til fuktinntrenging mot karm og ytterligere nedbrytning av vinduskonstruksjonen.

Svelling og vannmerker ved vindu på gavl nord/vest kan indikere tidligere fuktpåvirkning, selv om det ikke ble påvist aktiv fukt. Dette bør følges opp for å avdekke eventuell tilbakevendende fuktbelastning.

Tiltak:

- Beslag og bevegelige deler bør rengjøres, smøres og vedlikeholdes.
- Strie vinduer bør justeres og skrapes/rehabbe males slik at rammer ikke setter seg fast.
- Skadet glasslist bør skiftes, og vinduet bør kontrolleres nærmere når det kan åpnes.
- Oppfølging anbefales ved vindu på gavl nord/vest; utsatte foringer og panel bør utbedres ved behov og vinduet kontrolleres for tetthet.
- Generelt anbefales løpende vedlikehold av vinduer i denne alderen for å forlenge levetiden.



! TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Ytterdør entre og bi-inngang underetasje opplyst skiftet i 2014.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Svelling i nedre del av dør til bi-inngang underetasje, dør henger og tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Dører må justeres.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i betong og platting av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert stedvis retningsavvik på terrasse samt lokalt motfall. Det er ikke observert synlig membran på terrassen over underliggende garasje.

Manglende membran og motfall øker risikoen for fuktinntrenging mot underliggende bygningsdeler, samt at vann kan bli stående på overflaten.

Det må påregnes noe naturlig nedbrytning og ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i eller nær terreng.

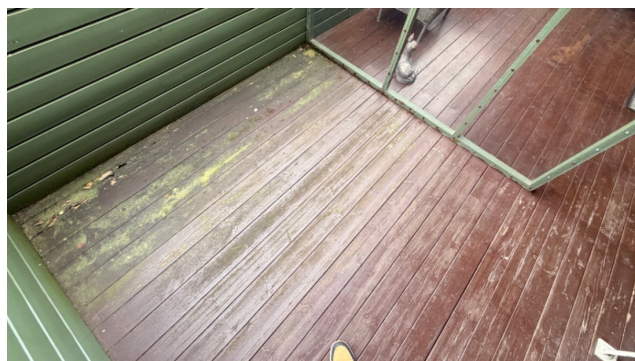
Terrasse er overbygget i senere tid. Det er registrert stedvis tørkesprekker, nedbrytning og enkelte bord som er montert tett. Dette gir redusert uttørking og økt fuktbelastning på treverket.

Det er registrert generelt bom og stedvis sprekkdannelse i fliser på platting/gangvei ved bi-inngang i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Vurdere etablering av membran/tettesjikt dersom terrassen skal fungere som tett konstruksjon over garasje.
- Lokale utbedringer av treverk og utskifting av skadede bord anbefales. Ved tett monterte bord bør det etableres bedre luftespalter.
- Vurdere utbedring eller utskifting av fliser med bom/sprekker.
- Jevnlig vedlikehold og overvåkning anbefales for å redusere videre nedbrytning.



Tilstandsrapport



! TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert lavt rekkverk, stedvis råde i bord, samt ikke sikret rekkverk til kjellervange. Videre registreres det manglende rekkverk, korte inntrinn samt sig i trinn i den utvendige trappen ved garasjen. Manglende rekkverk reduserer sikkerheten, korte inntrinn gir dårlig fotfeste, og sig i trinnene kan indikere underliggende setninger eller svikt i bærekonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdene medfører økt risiko for fall og personskade, særlig under glatte forhold. Videre sig eller svekkelse i trappens konstruksjon kan føre til ytterligere deformasjoner, redusert brukssikkerhet og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Skorstein over tak

Pipe av teglstein med ildsted i stue 1. etasje.

Eier opplyser at det ble montert heldekkende beslag på skorstein over tak i 2010. - Lie Blikk

Merknader innvendig:

- Sprekk i brannplate i ildsted.
- Sotluke nær brennbart materiale.
- Kort avstand fra ildsted til brennbart materiale.

Årstill: 1983

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vannmerker og registrert luftlekkasje omliggende pipe på loft. Ingen registrert fukt ved overflatermåling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Luftlekkasje og tidligere fuktpåvirkning rundt pipe kan gi risiko for kondens, varmetap og fremtidige fuktskader dersom området ikke tettes og kontrolleres.



Tilstandsrapport



! TG IU Garasje/verksted/bod

Garasje med overliggende uinnredet rom.
Opplyst tilbygd i 1983.

Konstruksjon:

Bygningen er oppført med ringmur/ plate i stedstøpt betong, med grunnmur av betongelement.

Yttervegger lett bindingsverk som utvendig kledd med liggende trepaneler.

Etasjeskiller av stedstøpt betong.

Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Takrenner og nedløp av plast.

Port av tre m/portåpner.

Merknader:

- Det er registrert råte i nedre del av en port.
- Det er tegn til fuktnissig i bakre del av grunnmur. Det ble ikke observert synlig utvendig fuktbeskyttelse.
- Det er stedvis svinnriss i puss i gulv og vegg.
- Det er pågående lekkasje i overgang mellom tak og vegg mot boligdel, med registrerte renninger i begge etasjer.
- Det er stedvis manglende tetting i fuger mellom betongelementer.
- Det er slitt overflate på kledning mot øst, og det er ikke synlig musetetting bak 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.



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat.

Veggene har tapet og trepanel.

Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflater generelt fremstår med normal slitasje i henhold til alder.

Merknader:

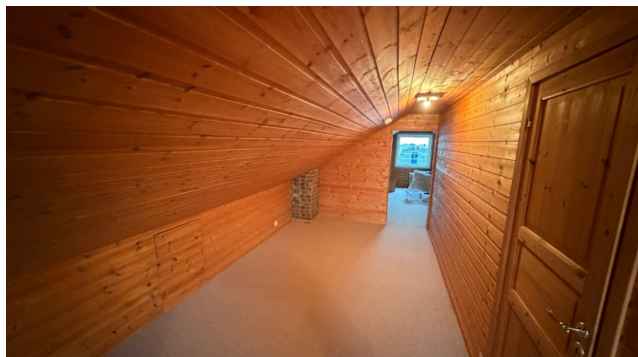
- Det er stedvis registrert sprekke dannelser i plater over innvendige dører/utsparinger.
- Det er registrert knekt not/fjær i laminatgulv i entré i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gulvet kan få redusert stabilitet lokalt og gi knirk eller bevegelser ved belastning. Skadet bord bør skiftes, alternativt vurderes utskifting av hele gulvflaten dersom det ikke er tilgjengelig matchende materiale.

Tilstandsrapport



! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist andre avvik:

Det registreres knirk og spenninger i gulv i boligens øvre etasjer. Knirk og spenninger oppstår ofte ved utilstrekkelig bruk av lim eller festemidler ved montering av undergulv.

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.
- Andre tiltak:

Forholdet vurderes som hovedsakelig estetisk og uten strukturell risiko. Det kan likevel vurderes utbedret dersom lyd eller bevegelse i gulvet oppleves sjenerende. Tiltak kan være etterfesting av undergulv eller lokal utbedring av bjelkelag ved behov.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett og har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.



! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Manglende håndløper på deler av trapp.

Nedre del av trapp til 1. etasje har lavere høyde enn dagens krav på 2m. Stedvis spenninger i trinn.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Tilstandsrapport

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



! TG 2 Innvendige dører

Profilert/glatte finer dører med varierende alder.

Vurdering av avvik:

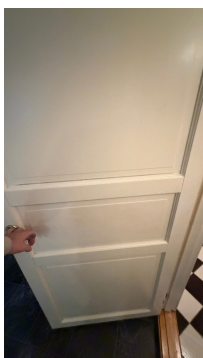
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er påvist andre avvik:

- Det er ikke lufte spalter på alle innvendige dører, dette hindrer luftutvekslingen, samt noe over/undertrykk vil kunne oppleves. Enkelte dører tar i karm, behøver mindre justering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører behøver justering.



VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

! TG 3 Generell

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

Flis på gulv, sokkel flis, malt yttervegg og panelt lettvegg.

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

Mekanisk avtrekk.

Ca 140 mm fall fra topp sluk til topp terskel.

Ca 63 mm fall fra topp sluk til topp gulv ved dør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerommet er fra byggeåret. Rommet har manglende membranløsninger og tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet for våtrom.

Løsningen innebærer økt risiko for fuktskader ved lekkasje eller vannsøl over tid, sett opp mot dagens standard.

Grunnet godt fall mot sluk vurderes det at det ikke er et umiddelbart behov for tiltak ved normal og forsiktig bruk av rommet. Oppgradering til dagens våtromsnorm anbefales på sikt, særlig dersom rommet ønskes brukt som aktivt våtrom med dusj eller hyppig vannbelastning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UNDERETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt dato røropplegg ligger synlig.

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 3 Generell

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

Flis på gulv, sokkelflis og tapet på vegg.

Utstyr: Toalett, servant i innredning og vannuttak for dusj.

Mekanisk avtrekk.

Varmekabler i gulv.

Ca 72 mm fall fra topp sluk til topp terskel.

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

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke registrert membran på gulvet. Det antas at det kun er benyttet primer, noe som var en vanlig løsning på oppføringstidspunktet. Videre er det benyttet tapet på veggene, og dette tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet i våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Dersom dusjsone/dusjløsning skal tas i bruk, må det påregnes oppgradering/ombygging til godkjent våtromsløsning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Oppgradert i overflater i senere tid.

Belegg på gulv, og høytrykkslaminerte våtromsplater på vegg.

Utstyr: Dusjnisje, toalett og servant i innredning.

Mekanisk avtrekk.

Varmekabler i gulv.

Eier opplyser det tidligere har vært lekkasje på bad, men at dette er utbedret av fagfolk. (klepp rør) Konferer med eier for nærmere informasjon.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Krakelering/avskalling/svelling i vindu som står i våtsone, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 52.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Nyere belegg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- 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.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

"Treg" oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rengjøring eller utskiftning av innløpsventilen anbefales.



1. ETASJE > BAD

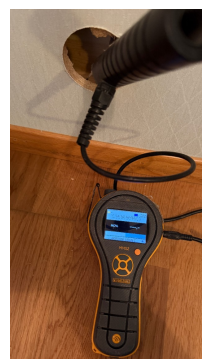
! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/TV-STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert løs folie på dekkside til overskap. Det mangler dampetting/fuktsperre under benkeplate ved oppvaskmaskin.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Løs folie er i hovedsak et estetisk forhold, men kan over tid gi økt slitasje på underlaget.

Manglende dampetting under benkeplate ved oppvaskmaskin kan føre til fuktopptak i benkeplaten ved damp og spillvann, noe som kan gi svelling og forkortet levetid.



1. ETASJE > STUE/TV-STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

SPESIALROM

UNDERETASJE > KJØLEROM

! TG IU Overflater og konstruksjon

Kjølerom er ikke kontrollert.

Det anbefales at kjølerommet bygges opp som et "rom i rommet", med nedsenket tak, oppforet gulv og lufting rundt hele konstruksjonen for å sikre god ventilasjon og redusere risiko for fuktproblemer.

Kjølerom er generelt å anse som en risikokonstruksjon på grunn av faren for kondens og fuktskader som kan oppstå ved feil utførelse eller manglende ventilasjon. Korrekt oppbygning og kontroll av tetthet, ventilasjon og isolasjon er derfor vesentlig for å unngå skadeutvikling over tid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, hovedsakelig fra byggeåret. Eier opplyser at det utført noe mindre utbedring/utskiftning, arbeid er utført av rørlegger Arvid Undheim. Eier opplyser videre at det er opplegg for vann og avløp kontor/soveroms del i underetasje. Konferer med eier for nærmere informasjon.

Vurdering av avvik:

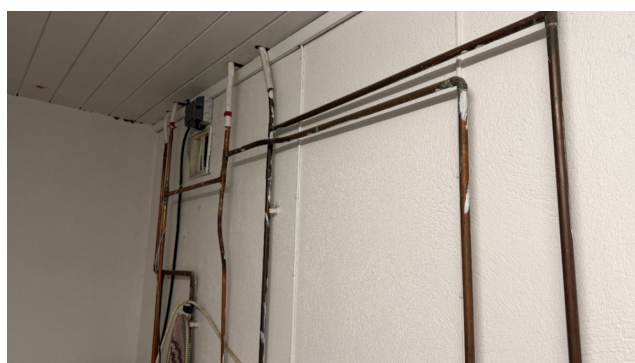
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Det registreres stedvis irr på kobberrør, ingen registrerte lekkasjer.

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 utskiftning av rør.



! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Tilstandsrapport

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 utskiftning av rør.



TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.
Service utført i 2024.

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

Årstall: 2018 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 200 liter.

Årstall: 2009 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Iring i/omliggende aggregat.

Avtrekks aggregatet er fra 1982 og har passert forventet levetid. Slike anlegg har normalt en levetid på ca. 20–30 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Aggregatet vurderes å være i slutten av sin funksjonstid, med risiko for redusert effekt og feil.
Utskifting anbefales.



Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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.

El-anlegg med varierende alder.

Oppgradert med automatsikringer i 2014. - Bryne elektriske as, dokumentasjon er ikke fremvist.

Eier opplyser at Klepp energi har utført el-kontroll i senere tid, dokumentasjon er ikke fremvist.

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 tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

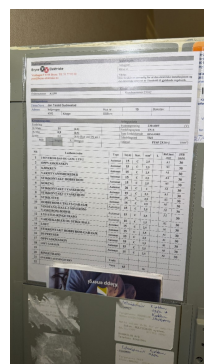
Ja

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?

Ja TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/samsvarserklæring på anlegget på deler av anlegget.

Anbefaler el-kontroll i forbindelse med eierskifte.



Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Branntilsyn utført i 2023, anmerking utbedret. Dokumentasjon fremvist på befaringsdagen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1982.

Vurdering av avvik:

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

Salt- og kalkutslag på innsiden av grunnmuren i vaskerom/bi-inngang tyder på at det trenger fukt gjennom muren, noe som skyldes svakheter i drenering og fuktsikring. Det er registrert at grunnmursplast mangler klemtest.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- 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.



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong og betongelement.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing.

! TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein, betong og element.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Sprekk i overgang kjellervange/forstøtningsmur.

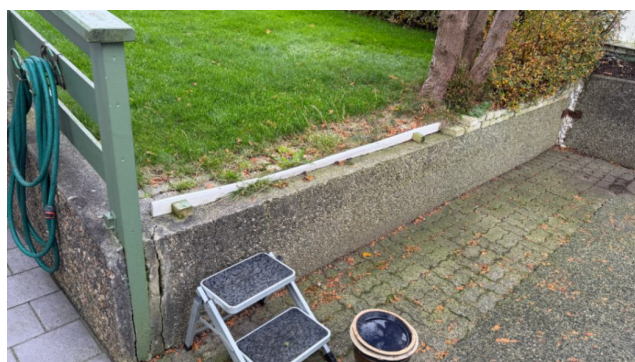
Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Manglende sikring kan medføre fallulykker med potensielt alvorlig personskade, spesielt for barn, eldre eller besøkende som ikke er kjent med forholdene.

Ubehandlet sprekke-dannelse kan føre til økt vanninntrenging, forsterket setningsproblematikk, svekket bæreevne i overgangssonen eller forvitring over tid, noe som kan gi mer omfattende og kostbare utbedringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Terrengforhold

Terreng omkring boligen er stedvis flatt, og faller enkelte steder inn mot bygningskroppen. Dette medfører økt belastning på drenering og grunnmur.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert søkk og stedvis ujevn asfalt.

Ujevnheterne kan medføre vannansamling, isdannelse vinterstid og økt slitasje på asfaltdettet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Utbedring ved reasfaltering eller lokalt påfyll/avretting ved behov.

Tilstandsrapport



! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bolig er tilknyttet offentlig avløp og vannforsyninger via private stikkledninger og er fra 1982.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

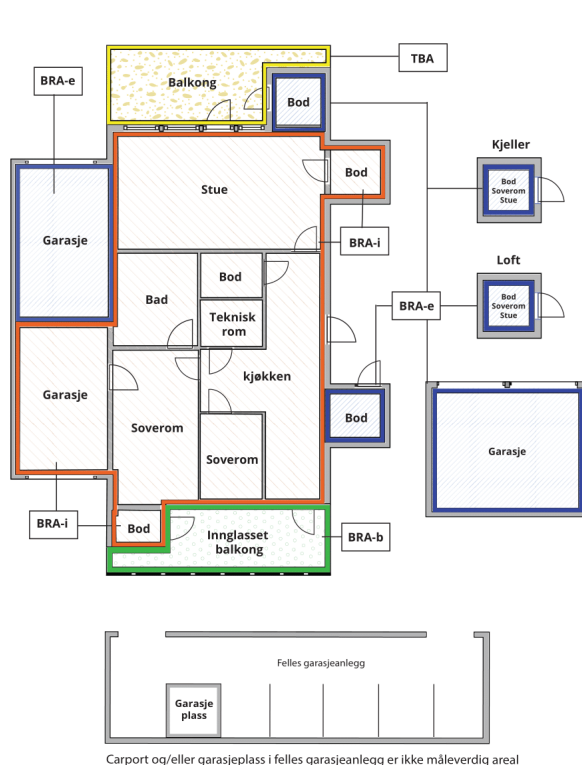
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	82	57		139	
1. Etasje	85	33		118	42
Loft	33			33	
SUM	200	90			42
SUM BRA	290				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré/gang, soverom, kontor, kjølerom, vaskerom/bi-inngang, bad, stue/soverom	Garasje	
1. Etasje	Stue/tv-stue/kjøkken, 2 soverom, bad	Uinnredet tilbygg	
Loft	Stue, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Avvik i rominndeling i underetasje, samt manglende plantegning for loftsetasjen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ett vindu på loft tilfredsstiller 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. Avstand til vindu i loftstue og kontor underetasje overstiger dette.

Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.
Dagslysflate er ikke kontrollert.

Krav til takhøyde: minimum 2,20 m. Takhøyde - loft 2,15 m

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.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	198	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.11.2025	Kåre Vatland	Takstingeniør
	Kari Gudmestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	1	1169		0	685.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Seljevegen 15

Hjemmelshaver

Gudmestad Kari

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig i Seljevegen på Klepp.

Adkomstvei

Tilknyttet offentlig adkomstvei

Tilknytning vann

Tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet kommunal avløpsnett.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	04.11.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	10.11.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	10.11.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.11.2025	
2	14.11.2025	
3	14.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasje:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XZ1700>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon