

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Øksnevad Ring 4 , 4353 KLEPP STASJON

 KLEPP kommune

 gnr. 8, bnr. 132

Sum areal alle bygg: BRA: 231 m<sup>2</sup> BRA-i: 196 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.02.2026

Rapportdato: 18.02.2026

Oppdragsnr.: 13152-1152

Referansenummer: CZ8695

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 takserings bedrift fra Bryne/Jæren.

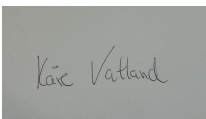
Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.

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](mailto:kv@duotakst.no)

902 97 450



**DUO** TAKST AS  
R o g a l a n d

# 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 bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig m/garasje fremstår i god teknisk stand iht. alder. Boligens 2. etasje ble tilbygget i 1984, deler utvendig og innvendig overflater og utstyr ble oppgradert i den forbindelse.

Påviste tilstandsanmerkninger skyldes i hovedsak konstruksjon, teknisk levetid 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: 1969

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.

Eier opplyser at det ble lagt ny papp, strø og lekter i forbindelse med skiftet av tekking i 1984.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. (1969/1984)

Taket er observert fra bakkenivå/balkong, aldersslitasje må påregnes.

Mulige skader kan overses, og restlevetid er usikker.

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

Fugletetting ikke montert.

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.

Eiendommen har ikke separat system.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra 1969/1984.

Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning. (Sist behandlet i 2025.)

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.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, varierende alder. (enkle glass i garasje.)

Vindu på soverom og kjøkken opplyst skiftet i 2000, glass skiftet i enkelte vinduer for øvrig.

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 teak hovedytterdør, terrassedør og malt balkongdør i tre (1984).

Glass i terrassedør skiftet i senere tid. 2/3 lags isolerglass, med enkel glass i garasje.

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 i trevirke.

Det ble etablert fall og balkong teknet i 2024.

Ny kledning ble montert på rekkverk i den forbindelse.

Element pipe, pusset utvendig.

Eier opplyser at det oppstod mindre lekkasje omliggende pipe kort tid etter skifte av takteking ca 1985. Pipe ble behandlet og nytt bly ble montert i den forbindelse. Konferer med eier for nærmere informasjon.

Ildsted montert i 2018.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser.

Veggene har malte plater/mdf plater.

Innvendige tak har himlingsplater og papp.

Etasjeskiller er av trebjelkelag, med betongdekke over garasje.

Gulvet har parkett. Veggene har plater.

Innvendig trapp i trekonstruksjon med teppebelagte trinn.

Innvendige dører i boligen består av slett og profilerte dørblader.

Overflater er hvitmalt og lakkerte, varierende alder.

Garasje under bolig.

Garasjeport i tre, enkle vindusglass.

### Rom under terreng

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.

Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15,4

Merknad:

-Manglende ventilering.

-Svinnriss og avskalling i deler av plate, påregnelig normalt.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2. etasje

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: faktura.

Våtrom opplyst renoveret etter registrert lekkasje i vegg i 2008.

Arbeid utført i regi av Bryne rør as. Konferer med eier for nærmere informasjon.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk

# Beskrivelse av eiendommen

er målt til 23. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 32.  
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken.  
Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 6 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

## Bad/vaskerom 1. etasje

Bad/vaskerom fra byggeåret, opplyst renoveret i 1990.  
Belegg på gulv, malte strier på vegg og våtromsplater på vegg.  
Utstyr: Dusjnise, servant, bereder, overskap og vannuttak for vaskemaskin.  
Naturlig avtrekk.  
Ca 35 mm fall fra topp hjelpesluk til topp membran ved dørterskel.  
Ca 15 mm fall fra topp hjelpesluk til gulv dør terskel.

## Merknader:

- Misfarging i belegg på gulv etter varmekabler.
- Svelling i nedre del av våtromsplate i dusjnisen, ingen utslag på fukt ved overflatemåling, eller hulltaking fra tilstøtende rom.
- Manglende tetting rundt avløp til servant.
- Fall til sluk er mindre en referansenivået. Noe vannansamling omliggende vegger i dusj ved spyling.
- Toalett festet med skruer.
- Naturlig ventilering, manglende tilluftsspalte på dør, kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring av våtrom.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11,2.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat.  
(Bjerks trevarer, montert i 2000, fronter oppmalt i 2024)  
Det er kjøleskap, 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, hovedsakelig fra byggeåret. 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 fra byggeåret.

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 naturlig ventilasjon via ventiler i tak/vegg og vinduer, noe som var normalt ved oppføringstidspunktet.  
Bad 2. etasje ventilert via mekanisk avtrekksvifte.

Det er installert varmpumpe i 2010 og 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.

El-anlegget med varierende alder, hovedsakelig fra byggeåret, og ved tilbygg i 1984.

Sikringer skiftet i senere tid.

Elektrisk opplegg vil ha ha noe liten kapasitet i forhold til dagens krav til bruk.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Kupert tomt bestående av plen, og belegningsstein.

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Synlig grunnmur vest opplyst slemmet i 2025.

Bolig er opplyst oppført på morene grunn.

Dreneringen er fra 1969.

Det er benyttet platon mot nord/øst.

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

Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Synlig grunnmur vest opplyst slemmet i 2025.

## 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).

## Balkong

Rekkverk 90-95 cm.

## Innvendig trapp

Rekkverk 80 cm, manglende håndløper.

## Utvendig trapp

Rekkverk 75 cm, manglende håndløper.

## Mur/forstøtningsmurer

Manglende rekkverk.

Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er

# Beskrivelse av eiendommen

hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

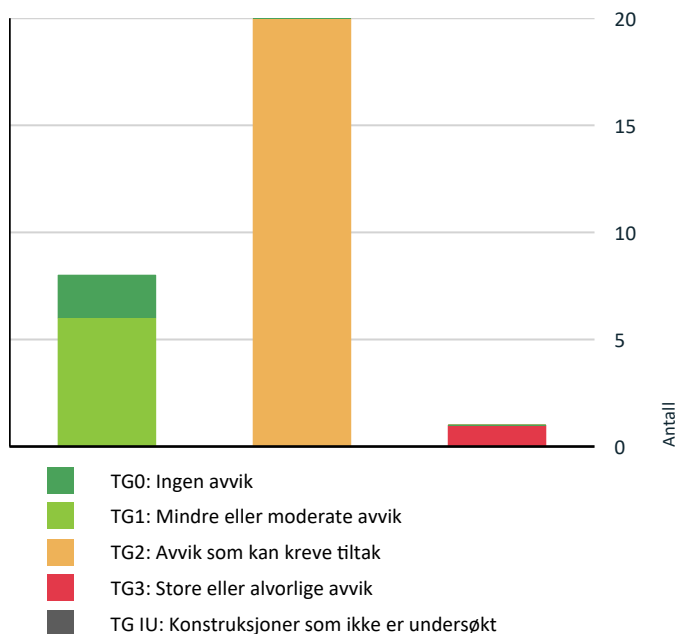
## Enebolig

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

Mindre endringer av rominndeling i 1. etasje.

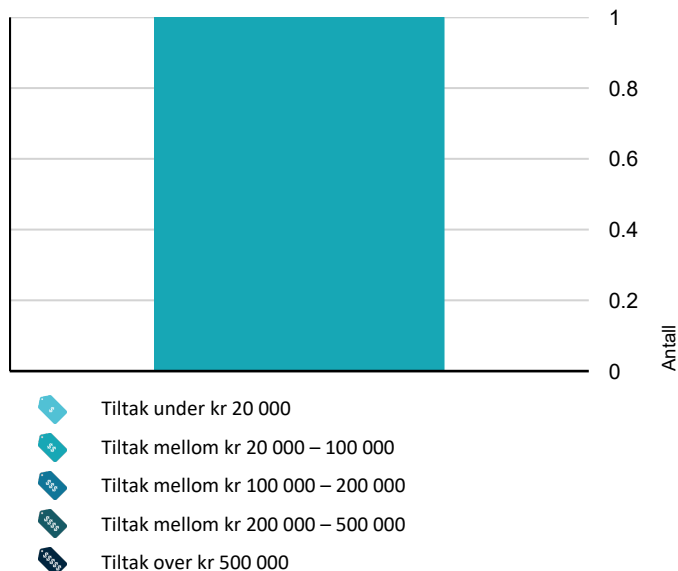
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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



##### Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



##### Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



##### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Det er stedvis nedbrytning/tørkesprekker i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Sintef byggforsk anbefaler minimum 150 mm avstand mellom nederst bord og terreng.

Det mangler drems-/luftespalte over vannbord, noe som kan gi økt fuktpåvirkning på kledning og underliggende konstruksjon.

Musetetting er ikke tilstrekkelig ansluttet enkelte steder. Dette kan gi fare for smådyrinntrenging og bør utbedres.

Ikke synlig drems/luftning i teglsteinforblending.  
Avskalling i teglstein ved vannutkaster.

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

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

Loftsluke er ikke isolert, og mangler pakninger. Eier har montert isolasjon over luke. Ingen registrert kondensering ved/omliggende luke på befaringsdagen.

Det er klemte lufteskuffer på loft, og deler av takutstikk mangler luftespalter. Registrert kondensering på deler av sutak på loft.

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

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.  
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.  
Det er påvist andre avvik:

Vinduer med varierende alder, nedbrytning i enkelte overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet. Kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.

Enkelte vinduer, hovedsakelig 1. etasje sør er strie å betjene.

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

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Det er påvist andre avvik:

Ytterdører med varierende alder, i normal stand iht. alder.

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

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

Det er påvist andre avvik:

Stedvis riss, bom og sprekk i flislagt plattting ved entre.

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

Det er påvist andre avvik:

Saltutslag, tilsynelatende noe avskalling i overflate nord/vest.

Pipe og beslag/bly fremstår generelt ubehandlet.

Normal levetid før behov for ompussing av utvendig pusset murte skorsteiner er anslagsvis 10–30 år.

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

Det er påvist andre avvik:

Toppdekker og overflater i bolig generelt med normal brukslitasje iht. alder, stedvis noe spenninger og brukslitasje i toppdekker.

Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder.

Noe nedbøy i tilfarergulv i stue/gang 1. etasje. Det er ikke foretatt nivellering av overflater.

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

Det er påvist andre avvik:

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.

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

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

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis registrert innvendig kondensering på vinduer og dører. Manglende tilluftspalter ved dører medfører at ventilasjonen i boenheten ikke fungerer tilfredsstillende.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.  
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Kjeller som er innredet med utforede vegger og oppforede gulv er i utgangspunktet en risiko konstruksjon. Det orienteres på generelt grunnlag at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer.  
Salt- og kalkutslag på innsiden av grunnmuren igarasjen tyder på at det trenger fukt gjennom muren, noe som skyldes svakheter i drenering og fuktsikring.

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

Det er påvist andre avvik:

Det registreres riss/avskalling i pusset grunnmur øst. På befaringsdagen ble det ikke observert tegn til aktive lekkasjer eller fuktinnslag. Tilstanden vurderes derfor ikke å ha behov for umiddelbare tiltak, men forholdet bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell videre utvikling.

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

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

Flatt terreng omliggende deler av grunnmuren, dette øker fuktbelastning på grunnmur.  
Noe retningsavvik/kjørespør i gårdsrom og platting nord.

## ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Toalett montert nær inntil innredning ift. dagen standard.  
Begynnende svelling i nedre del av sideplate innredning.

## ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Ventilasjonsvifte på bad åpner tregt ved oppstart.  
Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. [Gå til side](#)

! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Balkong  
Rekkverk 90-95 cm.

Innvendig trapp  
Rekkverk 80 cm, manglende håndløper.

Utvendig trapp  
Rekkverk 75 cm, manglende håndløper.

Mur/forstøtningsmur  
Manglende rekkverk.  
Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1969

### Kommentar

Opplyst av eier

### Anvendelse

Helårsbolig

### Standard

### Vedlikehold

#### Tilbygg / modernisering

1984	Tilbygg	2. etasje tilbygd mot vest, over eksisterende garasje.
------	---------	--

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein.  
Eier opplyser at det ble lagt ny papp, strø og lekter i forbindelse med skiftet av tekking.

Taket er observert fra bakkenivå/balkong, aldersslitasje må påregnes.  
Mulige skader kan overses, og restlevetid er usikker.  
Anbefales nærmere kontroll ved fysisk adkomst for å fastslå faktisk tilstand og behov for vedlikehold.  
Fugletetting ikke montert.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.  
Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Årstall: 1984

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Nedløp og beslag

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.

Eiendommen har ikke separatsystem.

-Eier opplyser at taknedløp vil bli montert i sluk ved garasje foran salg.

**Årstall:** 1984

**Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- 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.

## ! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra 1969/1984.  
Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

Kledning sist behandlet i 2025.

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

### Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis nedbrytning/tørkesprekker i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.  
Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.  
Sintef byggforsk anbefaler minimum 150 mm avstand mellom nederst bord og terreng.  
Det mangler drems-/luftespalte over vannbord, noe som kan gi økt fuktpåvirkning på kledning og underliggende konstruksjon.  
Musetetting er ikke tilstrekkelig ansluttet enkelte steder. Dette kan gi fare for smådyrinntrenging og bør utbedres.  
Ikke synlig drems/luftning i teglsteinforblending. Avskalling i teglstein ved vannutkaster.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Om utluftingen mellom vegg og forblending ikke er tilstrekkelig vil det kunne oppstå fukt og råteskader i treveggen.  
Om teglsteinsforblendingen skal males bør dette utføres med diffusjonsåpen maling slik at en eventuell fukt kan slippe ut.  
Etableres tilstrekkelig lufting av kledning enkelte steder.  
Montere eller forbedres musetetting for å hindre inntrenging av smådyr.



## 📍 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.  
1969/1984

### Vurdering av avvik:

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

Loftsluke er ikke isolert, og mangler pakninger. Eier har montert isolasjon over luke. Ingen registrert kondensering ved/omliggende luke på befaringsdagen.

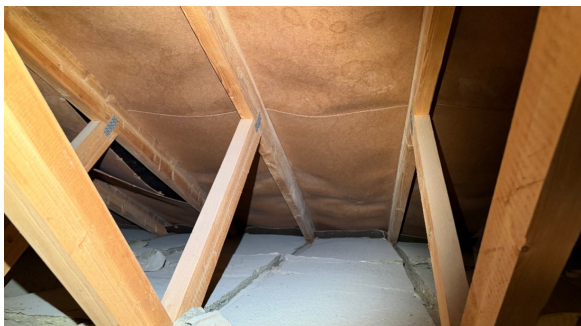
Det er klemte lufteskuffer på loft, og deler av takutstikk mangler luftespalter. Registrert kondensering på deler av sutak på loft.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

# Tilstandsrapport



## TC 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, varierende alder. (enkle glass i garasje.)  
Vindu på soverom og kjøkken opplyst skiftet i 2000, glass skiftet i enkelte vinduer for øvrig.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist andre avvik:

Vinduer med varierende alder, nedbrytning i enkelte overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.  
Kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.

Enkelte vinduer, hovedsakelig 1. etasje sør er strie å betjene.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Over tid kan kondens bidra til ytterligere slitasje på overflater og redusert levetid på vinduskomponenter.  
Bedre lufting og økt ventilasjon, herunder jevnlig lufting og korrekt bruk av ventiler. Anbefaler at det opprettes mekanisk balansert ventilasjon.  
Vedlikehold av overflater og beslag bør utføres ved behov.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør, terrassedør og malt balkongdør i tre (1984).  
Glass i terrassedør skiftet i senere tid. 2/3 lags isolerglass, med enkel glass i garasje.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.  
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist andre avvik:

Ytterdører med varierende alder, i normal stand iht. alder.  
Stedvis noe nedbrytning i overflater/karmer som er mye utsatt for sol og fuktighet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører.

Overflatevedlikehold bør utføres ved behov.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en balkong i trevirke.  
Det ble etablert fall og balkong teknet i 2024.  
Ny kledning ble montert på rekkverk i den forbindelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis riss, bom og sprekk i flislagt plattting ved entre.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbar behov for tiltak.



# Tilstandsrapport

## ✚ TG 2 Skorstein over tak

Element pipe, pusset utvendig.

Eier opplyser at det oppstod mindre lekkasje omliggende pipe kort tid etter skifte av takteking ca 1985. Pipe ble behandlet og nytt bly ble montert i den forbindelse. Konferer med eier for nærmere informasjon.

Ildsted montert i 2018.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Saltutslag, tilsynelatende noe avskalling i overflate nord/vest.

Pipe og beslag/bly fremstår generelt ubehandlet.

Normal levetid før behov for ompussing av utvendig pusset murte skorsteiner er anslagsvis 10–30 år.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig impregnering og overflatebehandling for å redusere risiko for fuktinntrengning, normalt med intervall på ca. hvert 5. år.



## INNSENDIG

## ✚ TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser.

Veggene har malte plater/mdf plater.

Innvendige tak har himlingsplater og papp.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Toppdekker og overflater i bolig generelt med normal brukslitasje iht. alder, stedvis noe spenninger og brukslitasje i toppdekker.

Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder.

Noe nedbøy i tilfarergulv i stue/gang 1. etasje. Det er ikke foretatt nivellering av overflater.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Registrerte forhold vurderes hovedsakelig som alders- og bruksrelaterte. Noe nedbøy og overflateslitasje påvirker i hovedsak komfort og estetikk. Tiltak kan vurderes ved oppussing eller ved ønske om forbedret standard.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag, med betongdekke over garasje.

## ✚ TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for

# Tilstandsrapport

utvikling av skader.

Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15,4

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.

Påførede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Feil oppbygging av utlektet vegg med dampsperre kan redusere konstruksjonens uttørkingsevne og øke risiko for fuktakkumulering og utvikling av fuktskader over tid.

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

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



## Innvendige trapper

Innvendig trapp i trekonstruksjon med teppebelagte trinn.



## Innvendige dører

Innvendige dører i boligen består av slett og profilerte dørblader. Overflater er hvitmalt og lakkerte, varierende alder.

## TE 1 Andre innvendige forhold

Garasje under bolig.

Garasjeport i tre, enkle vindusglass.

Merknad:

-Manglende ventilering.

-Svinnriss og avskalling i deler av plate, påregnelig normalt.

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: faktura.  
Våtrom opplyst renovert etter registrert lekkasje i vegg i 2008. Arbeid utført i regi av Bryne rør as. Konferer med eier for nærmere informasjon.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 23. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 32.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD

### TE 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Toalett montert nær inntil innredning ift. dagen standard.  
Begynnende svelling i nedre del av sideplate innredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen behov for tiltak utover behandling av sideplate innredning.

## 2. ETASJE > BAD

### TE 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ventilasjonsvifte på bad åpner tregt ved oppstart.  
Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rengjøre spjeld.

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

## 2. ETASJE > BAD

### TE 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken.  
Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 6 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 3 Generell

Bad/vaskerom fra byggeåret, opplyst renovert i 1990.  
Belegg på gulv, malte strier på vegg og våtromsplater på vegg.  
Utstyr: Dusjnisse, servant, bereder, overskap og vannuttak for vaskemaskin.  
Naturlig avtrekk.  
Ca 35 mm fall fra topp hjelpesluk til topp membran ved dørterskel.  
Ca 15 mm fall fra topp hjelpesluk til gulv dør terskel.

#### Merknader:

- Misfarging i belegg på gulv etter varmekabler.
- Svelling i nedre del av våtromsplate i dusjnissen, ingen utslag på fukt ved overflatemåling, eller hulltaking fra tilstøtende rom.
- Manglende tetting rundt avløp til servant.
- Fall til sluk er mindre en referansenivået. Noe vannansamling omliggende vegger i dusj ved spyling.
- Toalett festet med skruer.
- Naturlig ventilering, manglende tilluftsspalte på dør, kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring av våtrom.

Årstall: 1990

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/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.

Påviste forhold gir økt risiko for fuktbelastning over tid. Oppgradering må påregnes.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11,2.

Årstall: 1990

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### **TG 1** Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate er av laminat. (Bjerks trevarer, montert i 2000, fronter oppmalt i 2024)  
Det er kjøleskap, 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.

Årstall: 2000

Kilde: Eier



### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### **TG 1** Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### **TG 2** Vannledninger

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.

# Tilstandsrapport

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

## Vurdering av avvik:

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

## 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 fra byggeåret.

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 utskiftning av rør.

## ⓘ TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventilertak i tak/vegg og vinduer, noe som var normalt ved oppføringstidspunktet.

Bad 2. etasje ventilert via mekanisk avtrekksvifte.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis registrert innvendig kondensering på vinduer og dører. Manglende tilluftspalter ved dører medfører at ventilasjonen i boenheten ikke fungerer tilfredsstillende.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mangelfull ventilasjon kan gi redusert luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for kondens og mugg.

Det anbefales oppgradering av ventilasjonsløsning tilpasset dagens bruk.

## ⓘ TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i 2010 og 2025.

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

Årstall: 2010

Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

## Konsekvens/tiltak

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

## ⓘ TG 2 Varmtvannstank

# Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

**Årstall:** 1990

**Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- 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.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



## 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.*

El-anlegget med varierende alder, hovedsakelig fra byggeåret, og ved tilbygg i 1984.

Sikringer skiftet i senere tid.

Elektrisk opplegg vil ha noe liten kapasitet i forhold til dagens krav til bruk.

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.

**1969**

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

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Foreligger dokumentasjon på deler av anlegget, konferer med eier.**

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**

# Tilstandsrapport

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

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

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?

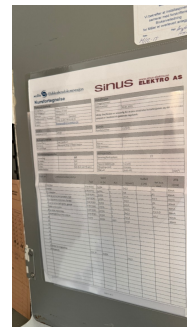
Nei

## Generell kommentar

På grunn av anleggets alder anbefales det at en fagperson kontrollerer det elektriske anlegget.

Undertegnede har ikke elektro-utdanning eller utstyr til å vurdere anlegget grundig. Det anbefales derfor en eltakst utført av fagperson.

Kontrollen bør utføres etter Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) og NEK 400, som beskriver gjeldende sikkerhetskrav.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Bolig er opplyst oppført på morene grunn.

## TG 2 Fuksikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen er fra 1969.

Det er benyttet platon mot nord/øst.

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

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

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

## Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

Kjeller som er innredet med utforede vegger og oppforede gulv er i utgangspunktet en risiko konstruksjon. Det orienteres på generelt grunnlag at innredete rom under terreng har større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer.

Salt- og kalkutslag på innsiden av grunnmuren i garasjen tyder på at det trenger fukt gjennom muren, noe som skyldes svakheter i drenering og fuksikring.

## Konsekvens/tiltak

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

Dreneringen fra byggeåret. Normal levetid for drens-system med drensledninger er ca. 20–60 år. Selv om det ikke er registrert konkrete symptomer på svikt, må alder tas i betraktning og utskifting må påregnes oppgraderinger på sikt.

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



## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Synlig grunnmur vest opplyst slemmet i 2025.

### Vurdering av avvik:

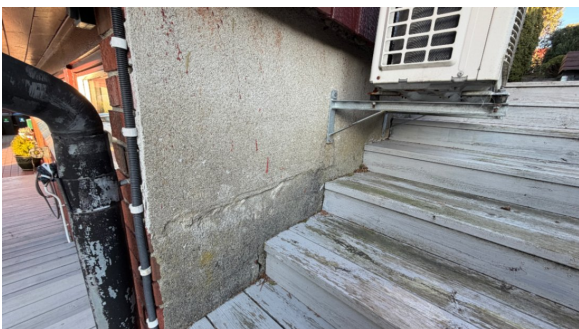
- Det er påvist andre avvik:

Det registreres riss/avskalling i pusset grunnmur øst. På befaringsdagen ble det ikke observert tegn til aktive lekkasjer eller fuktinnslag. Tilstanden vurderes derfor ikke å ha behov for umiddelbare tiltak, men forholdet bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell videre utvikling.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing.



## TG 2 Terrengforhold

Kupert tomt bestående av plen, og belegningsstein.

### Vurdering av avvik:

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

Flatt terreng omliggende deler av grunnmuren, dette øker fuktbelastning på grunnmur.

Noe retningsavvik/kjørespør i gårdsrom og plattning nord.

## Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrenget bør 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.



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

### Helse, miljø og sikkerhet

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige 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.*

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Balkong

Rekkverk 90-95 cm.

#### Innvendig trapp

Rekkverk 80 cm, manglende håndløper.

#### Utvendig trapp

Rekkverk 75 cm, manglende håndløper.

#### Mur/forstøtningsmurer

Manglende rekkverk.

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

#### 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

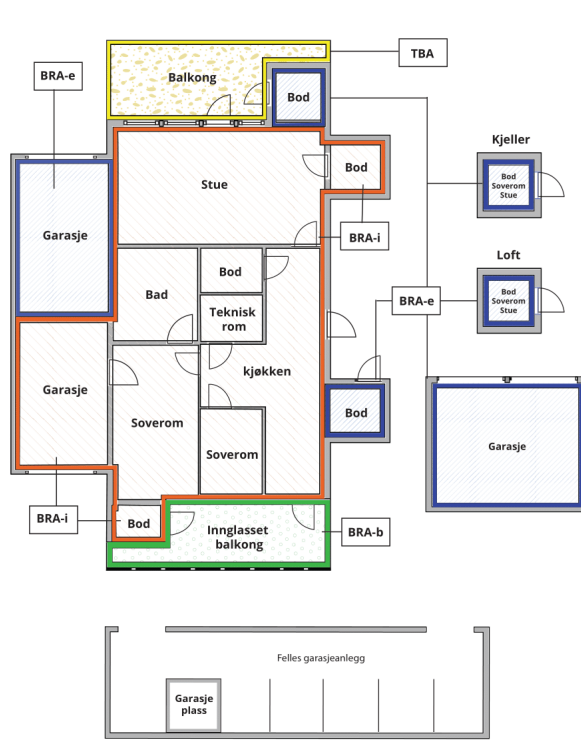
## Hva er måleverdig areal?

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
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	102	35		137	21
1. etasje	94			94	
<b>SUM</b>	<b>196</b>	<b>35</b>			<b>21</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>231</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue/spiusestue/gang/kontor, 3 soverom, kjøkken, bad	Redskapshus, uthus	
1. etasje	Entré, gang/stue, bad/vaskerom, bod, bi-inngang, garasje		

### Kommentar

2020

Hagestue utgjør - m2 - Eksternt bruksareal (BRA-e)

1984

Redskapshus/overbygget redskapsbod - m2 - Eksternt bruksareal (BRA-e)

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Mindre endringer av rominndeling i 1. etasje.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Varmepumpe i stue 2. etasje 2025.

## Garasje

### Romfordeling

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2026	Kåre Vatland	Takstingeniør
	Geir Hadland	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	8	132		0	1060 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Øksnevad Ring 4

### Hjemmelshaver

Hadland Geir

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Orstad i Klepp kommune.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg/gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal avløpsnett.

### Om tomten

Kupert tomt bestående av plen, og belegningsstein.

### Tinglyste/andre forhold

Opplysning gitt av eier

"Det er satt opp lekehytte i 2014

Størrelse 3,6 m2 Hytten var prefabrikert."

Ikke nærmere beskrevet i rapport.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	13.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.02.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.02.2026	

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.