

Tilstandsrapport



Enebolig



Sporafjellvegen 7 , 4351 KLEPPE



KLEPP kommune



gnr. 45, bnr. 42

Sum areal alle bygg: BRA: 401 m² BRA-i: 259 m²



Befaringsdato: 09.02.2026

Rapportdato: 17.02.2026

Oppdragsnr.: 13152-1159

Referansenummer: RB9000

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.

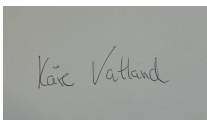
Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.

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

902 97 450



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført på slutten av 60 tallet, iht tegninger er bolig også tilbygget i 1984.
Bygningen fremstår i normal stand iht. alder, stedvis renoveret og fornyet gjennom årene.
Registrerte tilstands anmerkninger skyldes hovedsakelig konstruksjon, teknisk levetid og normal brukslitasje.

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

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

Enebolig - Byggeår: 1984

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Konstruksjon som er oppført med grunnmur/plate i
stedstøpt/betongblokker.
Yttervegger i lett bindingsverk som er antatt isolert etter datidens krav, utvendig kledd med liggende og stående trepaneler.
Trebjelkelag mellom etasjer.
Saltak i tre som er teknet med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plast.
Vinduer og dører med isolerglass.

Taktekkingen er av betongtakstein, varierende alder.
Taktekking på tilbygg opplyst skiftet i 2012.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Taket er kun observert fra bakkenivå, og det foreligger ingen sikker vurdering av taktekkens faktiske tilstand. Aldersslitasje må likevel påregnes.
Mulige skader kan overses, og restlevetid er usikker.
Anbefales nærmere kontroll ved fysisk adkomst for å fastslå faktisk tilstand og behov for vedlikehold.
Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.
Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

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

Veggene har bindingsverks konstruksjon med varierende alder.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.
Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.
Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Varierende alder.
Vinduer er stort sett skiftet mellom 2003 - 2022.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 -

50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Bygningen har malt hovedytterdør i teak, (skiftet 2004) og malt inngangsdør (bi-inngang) som ble skiftet i 2021.
Ytterdører med varierende alder, stort sett skiftet mellom 2003-2021. 2/3 lags isoler glass.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

Det er etablert en terrasse i trevirke.

Pipe av teglstein med ildsted i stue 1. etasje.
Pipebeslag montert over tak.
Pipeløp fra loft er ikke besikket.
Ildsted montert i 2016.
Tilsyn utfør av Rogaland brann og redning lks den 10.07.2023, ingen avvik avdekket.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har tapet/panel
Innvendige tak har himlingsplater, papp og panel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Gulvet er av furu. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 183.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Tretrapp med ilagt teppe i trinn.
Innvendig har boligen malte glatte/profilerte dører, varierende alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 2008
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Dokumentasjonen/faktura foreligger. (Bryne rør)
Totalrenovering av bad med nye fliser på gulv/vegg, nytt tak med spotter, ny dusj, nytt boblebad og toalett og nye baderomsmøbel.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 72.
Oppbrett av membran i dørterskel er ikke synlig grunnet list.
Noe mindre vannansamling omliggende sluk ved spyling, funksjon ivaretatt.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, boble badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.
Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 6 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

Beskrivelse av eiendommen

Bad 2

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

Bad trolig fra byggeåret.

Oppgradert i overflater og utstyr i 2004.

Belegg på gulv, belegg og flis på vegg.

Utstyr: Opplegg for dusj(ikke i bruk), servant i innredning og toalett.

Naturlig ventilering.

Ca 6 mm fall fra topp sluk til gulv ved dør.

Ca 14 mm fall fra topp sluk til topp terskel.

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

Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 6 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat.

Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Frontere skiftet i 2014 - Herjedal.

Kokeplate induksjon/stekeovn skiftet i 2004.

Nye benkeplater kjøkken/skap til stekeovn i 2004.

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.

-Merknad:

-Ujevn montering av flis over benk.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber og rør i rør, variende adler.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) ble montert i 2008 i forbindelse med renovering av bad i tilbygg. Det er besiktiget i rørskap.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer

Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Det er avløpsrør av støpejern og pvc, varierende alder.

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.

2 stk varmepumper montert i bolig, 2003/2005.

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

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

Varmtvannstanken er på 300 liter i tilbygg. 2008.

Varmtvannstanken er på 198 liter i eldre del. 1994.

El- anlegg med varierende alder.

Deler av anlegg oppgradert i i 2008. Klepp installasjon as.

Dokumentasjon foreligger via kvittering.

Eiere opplyser at all el-arbeid som utført i deres eie, er utført av godkjent elektroinstallatør.

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. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Graving/drenering opplyst oppgradert i 1992-1994.

Hele gårdsrommet samt området frem til kant av terrassen ble gravet opp og ny drenering lagt. Arbeid utført av Oma maskin. Dokumentasjon foreligger.

Se opplysning gitt i egenerklæring.

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 av betong/betongstein varierte alder. Asfaltert gårdsrom, terrasseområde og og plen.

Graving/drenering

Levering asfalt/singel/kanstein/sandfangkummer

Det er oljetank av ukjent type.

Oljetank plassert i kjeller er sanert. Dokumentasjon fremvist.

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).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

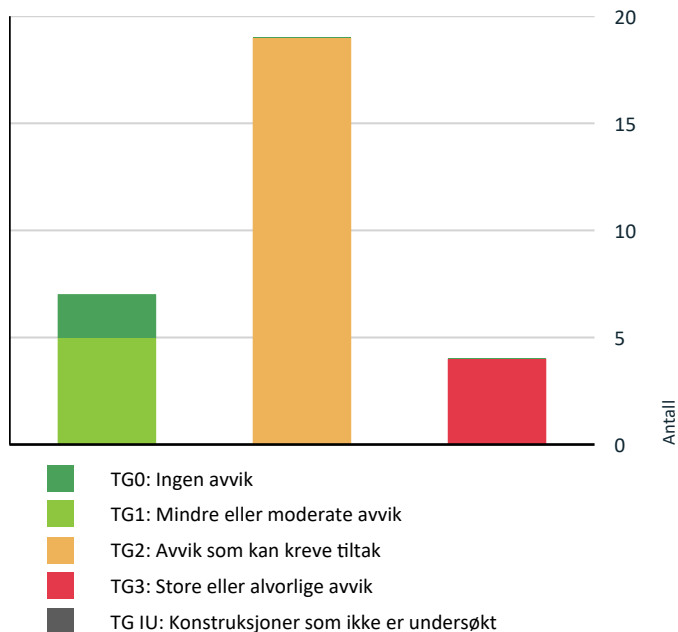
Mindre avvik registrert i plantegning for kjeller.

Garasje

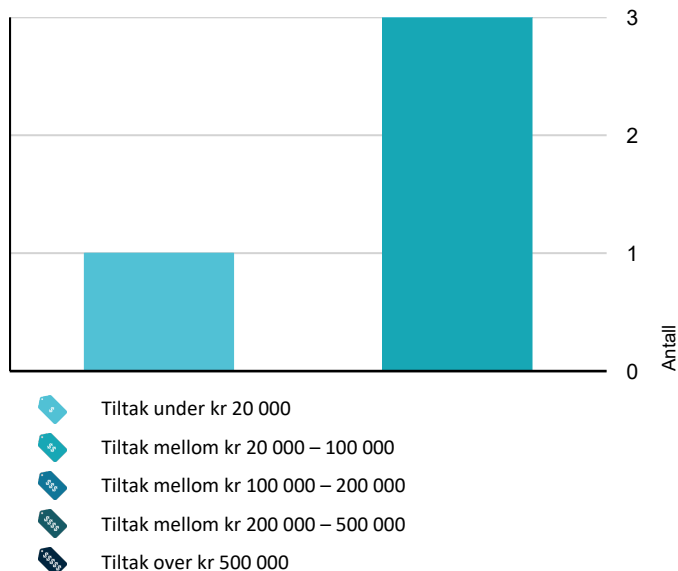
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



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. Begrenset tilkomst i enkelte rom på befaringsdagen. 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. Interessent bør alltid konferere 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



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

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

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer med varierende alder, hovedsakelig i normal stand iht. alder, stedvis noe nedbrytning på vær utsatte sider.

Kondensering registrert i enkelte vinduer, hovedsakelig eldre vinduer kjeller og soverom 1. etasje. Det ble ikke registrert fukt ved overflatemåling.

Registrert sprekke i vindusglass i kjellerstue.

Råte i vindusramme i karnapp, ingen registrert følgeskader innvendig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Det er registreres noe vær- og bruksslitasje på terrassebord og rekkverk. Stedvis råte i rekkverk og enkelte eldre terrassebord. Det foreligger noe vedlikeholdsbehov,
Stedvis noe retningsavvik i rekkverk, men dette vurderes ikke å medføre behov for umiddelbare tiltak.
Sprekk i dekke ved inngangsparti.
Korrodering i drager for balkong, anbefaler nærmere kontroll av tilstand.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.
Det registreres mosegroing på taket. Dette reduserer levetiden på tekkingen.
Avskalling i sløysrenner.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

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

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

Terrenget faller stedvis inn mot grunnmur, dette øker fuktbelastning på grunnmur.
Det ble registrert noe høyere fuktnivå ved hulltaking på kjellerstue i på befaringsdagen.
Noe retningsavvik/kjørespør i gårdsrom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Utvendig kledning med varierende alder og stand.
Det registreres spredte råteskader, hovedsakelig på sør/øst.

Det mangler drems-/luftespalte over vannbord, noe som kan gi økt fuktpåvirkning på kledning og underliggende konstruksjon.
Det er mangelfull musetetting rundt ytterdør ved entre. Dette kan gi fare for smådyrintrenging og bør utbedres.



Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Generell

[Gå til side](#)

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

Deler av rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Ift. alder er sannsynligvis benyttet primer på vegg overflater bak flis, dette tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet.

Vindu står i våtsone.

"Bom" i enkelte fliser, riss i enkelte flisfuger.

Naturlig ventilering via ventil, manglende luftespalte på dør, ikke tilfredstillende iht. dagens krav til luftutveksling på våtrom.

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

Fall til sluk og oppbrett av membran i dør tilfredsstiller dagens krav til tetthet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

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

Det registreres stedvis manglende plast og isolasjon i etasjeskillet mot kaldt loft.

Stedvis kondensering og vannmerker i sutak, dette kan tilbakeføres til inndrev, og mangelfull ventilering.
Registrert manglende luftespalter i takutstikk, noe svertesopp i panelbord.

Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i bjelkelag, uvisst om det er aktivitet. Treverket anbefales behandlet om aktivitet skulle oppdages.
Isolasjon er ikke vindtettet, dette minsker isolasjonsevnen.

Noe retningsavvik i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder.



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Gjendstående tetting omliggende kjellerdel uinnredet del.

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 ikke adkomst til deler av krypkjelleren.

Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er påvist andre avvik:

Krypkjelleren har begrenset tilkomst slik at kontrollen er ikke fullstendig. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon av hele krypkjelleren er viktig for stadfesting av tilstand. Det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i krypkjelleren. Dette medfører at fuktighet fra bakken stiger opp i krypkjelleren med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for en skadeutvikling. Mangelfull ventilering/luftutveksling i ringmur. Det registreres stedvis skader på stubbegulv. Noe høyere fuktnivå ved måling i treverket ved inngang. Dør/inngang til krypkjeller er ikke tilstrekkelig isolert.

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det registreres sot merker i deler av vegg og tak overflater i deler av boligens 1. etasje.

Stedvis vannmerker i parkett, trolig forårsaket av rengjøring. Laminat gulv gliper enkelte steder i gang, ikke montert i anbefalt forband.

Stedvis riss i sparkel skjøter tak.

Det registreres stedvis noe spenninger og ujevnheter. Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk.

I eldre boliger kan bjelker i etasjeskillet være avsluttet direkte i grunnmur. Dette medfører økt risiko for fuktopptak i endene av bjelkene, noe som kan gi råteutvikling og redusert levetid dersom konstruksjonen utsettes for fukt. Nivellering er ikke utført.

! Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

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

Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er påvist andre avvik:

Fuktmålinger viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader. Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampspærre. Dette øker risikoen for magasinerings fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

! Innvendig > Krypkjeller

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Det er irr på rør.

Vannrør med varierende alder. Eldre del har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Det registreres irr på kobberrør ved varmtvannsbereder. Dette indikerer fuktpåkjenning og kan på

sikt medføre behov for tiltak dersom utviklingen vedvarer.

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

Vannrør i krypkjeller er ikke tilstrekkelig festet og isolert.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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

Det er påvist andre avvik:

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

Innvendige avløpsrør av typen soil må påregnes utskiftet på sikt, da det innvendige tverrsnittet reduseres over tid som følge av rust og til tettinger.

Kloakkledning på loft er ikke tilstrekkelig isolert.

Eldre stålsluk i teknisk rom, ukjent tilkobling.

Utett overgang mellom soil/pvc i teknikkens rom i kjeller.

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Det er påvist andre avvik:

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

Nærmere kommentert under rom under terreng"

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

! 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

Løs stikk ved bereder i nyere del.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Registrert saltutslag/vanninnslag i uinnredet kjellerdel, og deler av synlig grunnmur i eldre del. Dette kan tilbakeføres til mangelfull fuktsikring/drenering, og eller ventilering.

Registrert korrosjon i innfestningsskruer i himling uinnredet kjellerdel, dette kan tilbakeføres til mangelfull ventilering.

Synlig grunnmurplast er ikke avsluttet med klemlist. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmurplast og føre til fukt i nedre del av vegg.

Fuktbeskyttelse på grunnmur i krypkjeller er ikke synlig. Det var på byggetidspunktet vanlig at grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres.

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

Det er påvist andre avvik:

Stedvis riss/avskalling i grunnmur utvendig. Sprekk i puss over kjellerdør.

! Våtrom > 1. etasje > Bad - 2008 > 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.

! Våtrom > 1. etasje > Bad - 2008 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er påvist andre avvik:

Sluk under boblekar er ikke besiktet, anbefales kontrollert ved tilgang.

! Våtrom > 1. etasje > Bad - 2008 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

! Våtrom > 1. etasje > Bad - 2008 > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! 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.

Sammendrag av boligens tilstand

Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rømning. overordnet krav tilfredsstilt via kjellerdør.

Rekkverk på innvendig trapper er lavere enn dagens krav på 90 cm.

Åpninger i rekkverket er stedvis over 10 cm.

Trappen mangler håndløper langs ene siden veggen som er et krav iht dagens forskrift. Eksisterende håndløper behøver etterstramming.

Lav høyde i deler av trapp, dagens krav til fri høyde i trappeløp er 2 meter.

Rekkverk på balkong har høyde lavere enn dagens krav.

Manglende håndløper til kjellertrapp, lavere høyde ved nedgang.

Manglende rekkverk på deler av mur/forstøtningsmur.

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

1984

Kommentar

Iht. tegninger.

Anvendelse

Helårsbolig oppført på 60 tallet, tilbygget i 1984, stedvis renovert.
Tilbygget år benyttet som byggeår.

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1984	Tilbygg/ombygg	Iht. tegning.
2005	Ombygging	Yttervegg i stue 1. etasje vest ble ombygd.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein, varierende alder.

Opplysning gitt i egenerklæring:

"I 2012 oppdaget vi lekkasje i tak over "nybygg" som følge av at tidligere eier hadde lagt takpannene feil, for å spare panner. Dermed rant vann inn og ned i isolasjon. Nytt tak (mot øst) ble da lagt av byggmester Per Gunnar Lode. Samtidig ble også tak (mot vest/hage) tilpasset og manglende panner ble lagt på. Vi har ikke registrert fuktighet /lekkasje etter dette."

Taket er kun observert fra bakkenivå, og det foreligger ingen sikker vurdering av tekkingens faktiske tilstand. Aldersslitasje må likevel påregnes.

Mulige skader kan overses, og restlevetid er usikker.

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

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

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

Vurdering av avvik:

- 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.

Avskalling i sløysrenner.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av takteking 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 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.

Alder på tekking øker risiko for lekkasjer øker over tid. Mosegroing og avskalling i sløysrenner kan bidra til fuktbelastning og redusert funksjon.

Tilstandsrapport



! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast/stål, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter. Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom. Ukjent om eiendommen har separat system.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- 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 med varierende alder. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Vurdering av avvik:

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

Utvendig kledning med varierende alder og stand.

Det registres spredte råteskader, hovedsakelig på sør/øst.

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

Det er mangelfull musetetting rundt ytterdør ved entre. Dette kan gi fare for smådyrinntrenging og bør utbedres.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Videre nedbrytning kan forventes dersom skader ikke utbedres, spesielt på sør/øst-eksponerte flater. Lokal utskifting og vedlikehold bør påregnes. Etableres drens- og luftespalte over vannbord for å sikre tilstrekkelig lufting og avrenning fra kledning. Dette innebærer justering eller utskifting av vannbord/klosser samt eventuell saging eller åpning av luftespalte i henhold til anbefalte byggdetaljer. Montere eller forbedres musetetting. Dette kan utføres ved å tette åpninger med godkjente beslag, stål-/aluminiumsnetting eller egnede fugeprodukter for å hindre inntrenging av smådyr.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Det registreres stedvis manglende plast og isolasjon i etasjeskillet mot kaldt loft.

Stedvis kondensering og vannmerker i sutak, dette kan tilbakeføres til inndrev, og mangelfull ventilering.

Registrert manglende luftespalter i takutstikk, noe svertesopp i panelbord.

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

Isolasjon er ikke vindtettet, dette minsker isolasjonsevnen.

Noe retningsavvik i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Andre tiltak:

Påviste forhold gir økt risiko for kondens, fukt- og råteskader i takkonstruksjonen. Eventuell aktivitet av treskadeinsekter kan medføre svekkelse av treverket.



TG 3 Vinduer

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer er stort sett skiftet mellom 2003 - 2022.

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.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer med varierende alder, hovedsakelig i normal stand iht. alder, stedvis noe nedbrytning på vær utsatte sider.

Kondensering registrert i enkelte vinduer, hovedsakelig eldre vinduer kjeller og soverom 1. etasje. Det ble ikke registrert fukt ved overflatemåling.

Registrert sprekk i vindusglass i kjellerstue.

Råte i vindusramme i karnapp, ingen registrert følgeskader innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Aldersrelatert slitasje og lokale skader på vinduer. Kondensering og råte kan på sikt føre til redusert isolasjonsevne og ytterligere nedbrytning dersom tiltak ikke utføres. Sprekk i glass bør utbedres for å hindre varmetap og mulig fuktrisiko. Ingen registrerte følgeskader per nå.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



ⓘ TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør i teak,(skiftet 2004) og malt inngangsdør (bi-inngang) som ble skiftet i 2021.
Ytterdører med varierende alder, stort sett skiftet mellom 2003-2021. 2/3 lags isoler glass.

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

Vurdering av avvik:

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

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

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

Gjendstående tetting omliggende kjellerdel uinnredet del.

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport

Videre slitasje kan over tid påvirke funksjon og overflatebeskyttelse.
Overflatevedlikehold bør utføres ved behov.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse i trevirke.

Vurdering av avvik:

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

Det er registreres noe vær- og bruksslitasje på terrassebord og rekkverk. Stedvis råte i rekkverk og enkelte eldre terrassebord. Det foreligger noe vedlikeholdsbehov,

Stedvis noe retningsavvik i rekkverk, men dette vurderes ikke å medføre behov for umiddelbare tiltak.

Sprekk i dekke ved inngangsparti.

Korrodering i drager for balkong, anbefaler nærmere kontroll av tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Videre slitasje og nedbrytning kan over tid redusere funksjon og levetid, samt medføre økt risiko for lokale skader på terrassebord og underkonstruksjon. Vedlikehold og utskifting av slitte/skadede terrassebord bør påregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Skorstein over tak

Tilstandsrapport

Pipe av teglstein med ildsted i stue 1. etasje.

Pipebeslg montert over tak.

Pipeløp fra loft er ikke besiktet.

Ildsted montert i 2016.

Tilsyn utfør av Rogaland brann og redning lks den10.07.2023, ingen avvik avdekket.



INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett.

Veggene har tapet/panel

Innvendige tak har himlingsplater, papp og panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres sot merker i deler av vegg og tak overflater i deler av boligens 1. etasje.

Stedvis vannmerker i parkett, trolig forårsaket av rengjøring. Laminat gulv gliper enkelte steder i gang, ikke montert i anbefalt forband.

Stedvis riss i sparkel skjører tak.

Det registreres stedvis noe spenninger og ujevnheter.

Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk.

I eldre boliger kan bjelker i etasjeskillet være avsluttet direkte i grunnmur. Dette medfører økt risiko for fuktopptak i endene av bjelkene, noe som kan gi råteutvikling og redusert levetid dersom konstruksjonen utsettes for fukt.

Nivellering er ikke utført.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Estetisk, sotmerker indikere behov for tiltak som bedre tilluft, kontroll av pipe/ildsted eller justert fyringsrutine.

Påregnelig med noe retting ved fremtidig skiftet av toppdekker.



Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av furu. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue. Fuktktivtemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 183.

Vurdering av avvik:

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

Fuktmålinger viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader. Påforede 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:
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

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.



TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er påvist andre avvik:

Krypkjelleren har begrenset tilkomst slik at kontrollen er ikke fullstendig. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon av hele krypkjelleren er viktig for stadfesting av tilstand.

Det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i krypkjelleren. Dette medfører at fuktighet fra bakken stiger opp i krypkjelleren med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for en skadeutvikling.

Mangelfull ventilering/luftutveksling i ringmur.

Det registreres stedvis skader på stubbegulv.

Noe høyere fuktnivå ved måling i treverket ved inngang. Dør/inngang til krypkjeller er ikke tilstrekkelig isolert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mangelfull ventilering, bruk av fuktsperre gir økt risiko for fuktskader, mugg- og råteutvikling i konstruksjoner. Forholdene kan også øke risikoen for skadedyr (som mus og insekter), da fuktige og lite tilgjengelige krypkjellere gir gode levevilkår.

Dårlig isolert inngang kan ytterligere forverre fukt- og kondensproblematikk.

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Tretrapp med ilagt teppe i trinn.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte/profilerte dører, varierende alder.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD - 2008

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Dokumentasjonen/faktura foreligger.
Totalrenovering av bad med nye fliser på gulv/vegg, nytt tak med spotter, ny dusj, nytt boblebad og toalett og nye baderommøbel.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD - 2008

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

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.

1. ETASJE > BAD - 2008

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 72.
Oppbrett av membran i dørterskel er ikke synlig grunnet list.
Noe mindre vannansamling omliggende sluk ved spyling, funksjon ivaretatt.

Tilstandsrapport

Årstall: 2008

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD - 2008

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Sluk under boblekar er ikke besiktet, anbefales kontrollert ved tilgang.

Konsekvens/tiltak

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

Feil montering av klemring/membran kan føre til fuktskader.



1. ETASJE > BAD - 2008

Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1. ETASJE > BAD - 2008

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

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

1. ETASJE > BAD - 2008

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2008

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD 2

TG 3 Generell

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

Bad trolig fra byggeåret.

Oppgradert i overflater og utstyr i 2004.

Belegg på gulv, belegg og flis på vegg.

Utstyr: Opplegg for dusj(ikke i bruk), servant i innredning og toalett.

Naturlig ventilering.

Ca 6 mm fall fra topp sluk til gulv ved dør.

Ca 14 mm fall fra topp sluk til topp terskel.

Vurdering av avvik:

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

Deler av rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Ift. alder er sannsynligvis benyttet primer på vegg overflater bak flis, dette tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet.

Vindu står i våtsone.

"Bom" i enkelte fliser, riss i enkelte flisfuger.

Naturlig ventilering via ventil, manglende luftespalte på dør, ikke tilfredstillende iht. dagens krav til luftutveksling på våtrom.

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

Rengjøring eller utskifting av innløpsventilen anbefales.

Fall til sluk og oppbrett av membran i dør tilfredsstiller dagens krav til tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke umiddelbar behov for tiltak, men dersom dusjnisse skal tas i bruk må det monteres dusjkabinett i og heve membran i dørterskel påvente av en oppgradering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

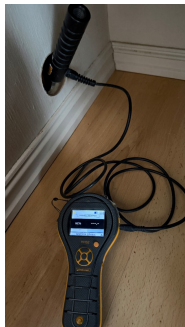
Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Frontere skiftet i 2014 - Herjedal.
Kokeplate induksjon/stekeovn skiftet i 2004.
Nye benkeplater kjøkken/skap til stekeovn i 2004.

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.

-Merknad:

-Ujevn montering av flis over benk.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber og rør i rør, variende alder.

Innvendige vannledninger er hovedsaklig av plast (rør i rør) og ble montert i 2008 i forbindelse med renovering av bad i tilbygg. Det er besiktiget i rørskap.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer

Ledningsnett

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

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Vannrør med varierende alder. Eldre del har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Det registreres irr på kobberrør ved varmtvannsbereder. Dette indikerer fuktpåkjenning og kan på sikt medføre behov for tiltak dersom utviklingen vedvarer.

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

Vannrør i krypkjeller er ikke tilstrekkelig festet og isolert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Økt risiko for lekkasjer og vannskader, særlig i den eldre delen av rørsystemet. Irr på kobberrør ved varmtvannsbereder tyder på fuktpåvirkning, som over tid kan svekke ørene og medføre behov for reparasjon eller utskifting for å unngå skade.

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

Uisolerte rør i kalde rom gir økt risiko for frostskaader, lekkasjer og følgeskaader på konstruksjoner. Mangelfull innfesting kan også medføre bevegelser og mekanisk slitasje på rør og koblinger over tid.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og pvc, varierende alder. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Avløpsrør/stikk skiftet i 2021. Nærmere kommenter i egenerklæring.

Ledningsnett

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

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.
- Det er påvist andre avvik:

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

Innvendige avløpsrør av typen soil må påregnes utskiftet på sikt, da det innvendige tverrsnittet reduseres over tid som følge av rust og til tettinger.

Kloakkklufning på loft er ikke tilstrekkelig isolert.

Eldre stålsluk i teknisk rom, ukjent tilkobling.

Utett overgang mellom soil/pvc i teknikks rom i kjeller.

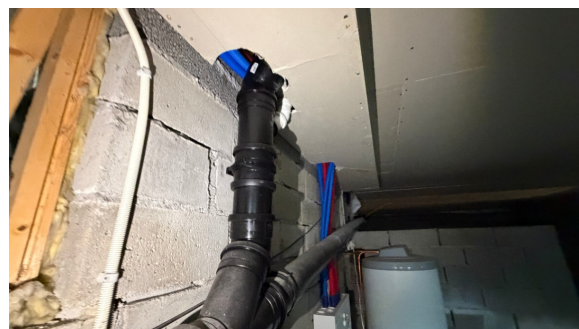
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Deler av avløpsanlegget har høy alder og økt risiko for lekkasjer og tilstopping. Soilrør må påregnes utskiftet på sikt grunnet innvendig korrosjon.

Mangelfull isolering av kloakkklufning kan gi kondensproblematikk. Eldre stålsluk og utett overgang mellom soil/PVC medfører forhøyet risiko for fuktskader.

Tiltak bør påregnes.



TG 2 Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:

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

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

Nærmere kommentert under rom under terreng"

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Redusert ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning, kondens og videre nedbrytning av bygningsdeler, samt redusert inneklima. Manglende tilluft i dører bør etableres for å sikre tilfredsstillende luftgjennomstrømning.



ⓘ TG 2 Varmesentral

2 stk varmepumper montert i bolig, 2003/2005.
Normal levetid for varmepumper er ca. 12–15 år.
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

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

Varmtvannstanken er på 300 liter i tilbygg. 2008.
Varmtvannstanken er på 198 liter i eldre del. 1994.

Årstall: 1994

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Løs stikk ved bereder i nyere del.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



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.

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

El- anlegg med varierende alder.

Deler av anlegg oppgradert i i 2008. Klepp installasjon as. Dokumentasjon foreligger via kvittering.

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. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2008

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

Ukjent Eier opplyser at all el-arbeid som utført i deres eie, er utført av godkjent elektroinstallatør.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring for deler av anlegget foreligger, 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

7. Har det vært brann, brannpilløp 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?

Ja

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?

Ukjent

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

Tilstandsrapport

el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

På grunn av anleggets alder og noen avvik 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

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Graving/drenering opplyst oppgradert i 1992-1994.

Hele gårdsrommet samt området frem til kant av terrassen ble gravet opp og ny drenering lagt. Arbeid utført av Oma maskin. Dokumentasjon foreligger. Se opplysning gitt i egenerklæring.

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

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

Årstall: 1992

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Registrert saltutslag/vanninnslag i uinnredet kjellerdel, og deler av synlig grunnmur i eldre del. Dette kan tilbakeføres til mangelfull fuktsikring/drenering, og eller ventilering.

Registrert korrodering i innfestningsskruer i himling uinnredet kjellerdel, dette kan tilbakeføres til mangelfull ventilering.

Synlig grunnmurplast er ikke avsluttet med klemlist. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmurplast og føre til fukt i nedre del av vegg.

Fuktbeskyttelse på grunnmur i krypkjeller er ikke synlig. Det var på byggetidspunktet vanlig at grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres.

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.

Om kjelleren ønskes benyttet til boligformål, anbefales det at grunnmuren avdekkes utvendig, fuktbeskyttes og dreneres.

Manglende klemlist på platon kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmurplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftest som saltutslag i åpen vegg.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av betong/betongstein varierte alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis riss/avskalling i grunnmur utvendig.

Sprekk i puss over kjellerdør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Registrerte riss og avskalling i grunnmur samt sprekk i puss over kjellerdør indikerer overflateforvitring. Det er per nå ikke tegn til alvorlig konstruksjonssvikt, men videre utvikling kan føre til fuktinntrenging dersom tiltak ikke utføres. Lokal utbedring og vedlikehold anbefales.

TG 3 Terrengforhold

Asfaltert gårdsrom, terrasseområde og og plen.

Graving/drenering

Levering asfalt/singel/kanstein/sandfangkummer

Vurdering av avvik:

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

Terrenget faller stedvis inn mot grunnmur, dette øker fuktbelastning på grunnmur.

Det ble registrert noe høyere fuktnivå ved hulltaking på kjellerstue i på befaringsdagen.

Noe retningsavvik/kjørespør i gårdsrom.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Oljetank

Det er oljetank av ukjent type.

Oljetank plassert i kjeller er sanert. Dokumentasjon fremvist.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

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

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- 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.

Vinduer i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rømning. overordnet krav tilfredsstilt via kjellerdør.

Rekkverk på innvendig trapper er lavere enn dagens krav på 90 cm.

Åpninger i rekkverket er stedvis over 10 cm.

Trappen mangler håndløper langs ene siden veggen som er et krav iht dagens forskrift. Eksisterende håndløper behøver etterstramming.

Lav høyde i deler av trapp, dagens krav til fri høyde i trappeløp er 2 meter.

Rekkverk på balkong har høyde lavere enn dagens krav.

Manglende håndløper til kjellertrapp, lavere høyde ved nedgang.

Manglende rekkverk på deler av mur/forstøtningsmur.

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

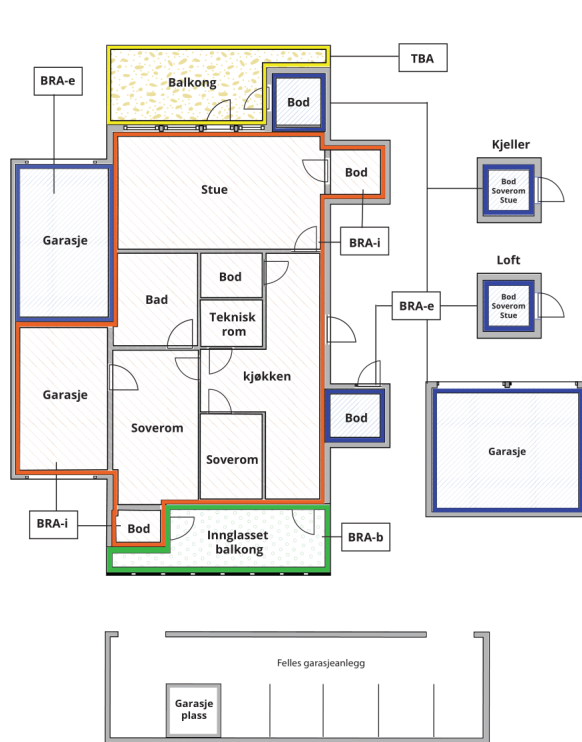
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	209			209	95
Kjeller	50			50	
Grovkjeller		111		111	
SUM	259	111			95
SUM BRA	370				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, bad - 2008, kjøkken, tv-stue, stue/spisestue, 5 soverom, bad 2		
Kjeller	Kjellerentré, teknisk rom, rom med vanntuttak(vaskerom), kjellerstue		
Grovkjeller		Uinnredet kjellerrom	

Kommentar

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

Takhøyde eldre del ca 2,10/2,20m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Mindre avvik registrert i plantegning for kjeller.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Selger at utarbeidet liste over håndverker tjenester, konferer med eier for nærmere gjennomgang.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		31		31	
SUM		31			
SUM BRA	31				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje, bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Kåre Vatland	Takstingenør
	Svein Egil Wærsland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	45	42		0	1206.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sporafjellvegen 7

Hjemmelshaver

Wærsland Svein Egil, Wærsland Åse Bente
Søyland

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Sporafjellvegen i Verdalen utenfor sentrum av Klepp.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg/gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal avløpsnett.

Tinglyste/andre forhold

Andre forhold

Rom benyttet som vaskerom tilfredsstiller ikke krav til vaskerom, ikke vurdert.

Eldre epoxybelegg/perginol på gulv.

Panel/sparklet og malte veggoverflater.

Naturlig ventilering.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1982

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Iht. tegning.

Beskrivelse

Bygningen er oppført med ringmur/plate i betong.
Yttervegger i bindingsverk som utvendig kledd med stående og liggende tre paneler.
(opplyst isolert bodrom i bakre del av garasje)
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.
Takrenner og nedløp av plast.
Port av stål/aluminium m/portåpner.

Merknader:

- Garasjeport - Hörmann leddheiseport montert i 2007.
- El-bil lader installert i 2020.
- Stedvis noe slitt kledning, noe råte i kledning mot nord.
- Punktert glass i bod.
- Svinriss i plate.
- Motfall på terreng mot nord, saltutslag på ringmur.
- T aknedløp avsluttet over terrenget.
- Gjenstående montering av listverk og vannbord på vinduer.

Generell info:

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

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	21.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	11.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	11.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.02.2026	

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 funksjonssprøving 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.