

Tilstandsrapport



Enebolig



Furulia 7 , 4351 KLEPPE



KLEPP kommune



gnr. 45, bnr. 380

Sum areal alle bygg: BRA: 327 m² BRA-i: 296 m²



Befaringsdato: 02.02.2026

Rapportdato: 10.02.2026

Oppdragsnr.: 13152-1143

Referansenummer: PD3336

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Vatland



DUO TAKSTAS
R o g a l a n d

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.

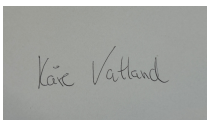
Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.

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 m/garasje som ble oppført i 1978, vesentlig oppgradert og ombygd i senere tid.
Bygningen generelt fremstår i god stand iht. alder.

Registrert tilstands anmerkninger skyldes hovedsakelig konstruksjon, teknisk levetid på bygningsdelene og normal brukslitasje.
Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selgere og innhentet fra eldre salgsprospekt.

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

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking hovedsakelig fra byggeåret.
Taket er kun observert fra bakkenivå, og det foreligger ingen sikker vurdering av taktingens faktiske tilstand. Alders slitasje 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.
Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.
Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Takrenner og nedløp i aluminium, varierende alder.
Snøfanger og stigetrinn mangler.

Veggene har bindingsverks konstruksjon med varierende alder, hovedsakelig fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Opplysning gitt i egenerklæring:
"Komplett renovering av eksisterende vinterhage. Bygget om til stue for bedre isolasjon og mer brukervennlighet. Alt revet til stenderverk erstattet og bygget opp med ny kledning rundt hele bygget, ny isolasjon, nye innertak og vegger. Kledning på hele forsiden er ny."

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, hovedsakelig skiftet i senere tid.
Opplysning gitt i egenerklæring:
2022
"1.etg; - Nytt hovedbad - Rehab av 2 x soverom - Rehab av hall + loftluke - Nytt vindu bad(Gilje) - Nye vinduer Sov 1(Gilje) - Nytt vindu Sov 2(Gilje) - Nye vinduer Sov 3 og 4 i kjeller (Gilje) Samtidig skiftet mye av kledning hvor eksisterende vinduer stod."

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.

Malt/behandlet ytterdører og skyvebalkongdør beslått med

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

Balkong i betong.
Eier opplyser at det ble opprettet fall og montert nye tekking på balkong i 2023.
Ved enkel kontroll ble det registrert fall fra balkongdør til slukrenne.

Balkong mot sør er ikke kontrollert.

Skifer platting mot sør, normal slitasje, stedvis noe ujevnheter samt riss og sprekker i fuger. Det er ikke registrert umiddelbart behov for tiltak

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med varierende alder, hovedsakelig oppgradert i senere tid
Innendig er det gulv av parkett og fliser.
Veggene har tapet og malte plater.
Innvendige tak har malte gipsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongdekke.
Toppdekker og overflater i bolig med normal brukslitasje, stedvis noe spenninger og brukslitasje i overflater.
Det er ikke foretatt nivelleringer.

Opplysning gitt i egenerklæring:
"Flikksparkling og sliping gang, stue og kjøkken. Ikke 100% rett, men bedre enn"
Utførende Maler og byggtapetserer Henriksen AS

Opplysning gitt i egenerklæring:
"Soverom ved bi-inngang i kjeller - fukt oppdaget ved renovering i 2018.
Årsak; Gammelt dekke/skifer på terrasse over rom fra byggeår. Porø: sand som trakk vann. Rom har stått under lufting fra 2018 til 2025 i påvente renovering av vinterhage i sammen med terrasse for ny tekking m.m."

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det påvist unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i Kontor. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22 (vekt %).

Boligen har malt tretrapp.
Hvitmalt profilerte dører, glassdører i gang.

Bi-inngang kjeller
Bi-inngang benyttes i dag som vaskerom. Rommet har ikke sluk, og avløp er ført i vegg. Rommet er derfor ikke vurdert som våtrom.
Flis på gulv, Malt glasfiberstrier, malt sparklet vegg.
Utstyr: Utslagsvask i innredning, vannuttak for vaskemaskin, skap og sikringsskap.
Naturlig ventilering.

Beskrivelse av eiendommen

Merknad:

- Begynnende avskalling foliert benkeplate.
- Stedvis bom og noe ujevn montering av flis på gulv.

Teknisk rom

Flis på gulv, male strier på vegg.

Utstyr: Bereder, stoppekran, vannmåler og sentralstøvsuger.

Naturlig ventilering.

Ca 7 mm fall fra topp sluk til gulv ved dørterskel.

Ca 33 mm høydeforskjell fra topp sluk til topp terskel. Det er ikke synlig membran.

Merknad:

- Stedvis bom og noe ujevn montering av flis på gulv.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad opplyst totalrenovert i 2022.

(Tekton Entreprenør, Forus Rør, Acom Elektro, Sørvest Mur & Flis, Concrete Solutions AS)

Vegger behandlet med micro sement og taket er malt.

Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 96.

Oppbrett av membran er ikke synlig i dørterskel.

Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk.

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

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

Bad kjeller

Bad 1990, oppgradert i overflater i 2013 ved kabelbrudd i gulv. Iht. egenerklæring ble arbeid utført i regi av forsikringsselskapet.

Flis på gulv og vegg.

Dusjkabinett, søylevask, toalett og innredning.

Mekanisk avtrekk.

Varmekabler i gulv.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bi-inngang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Merknad:

- Mindre avskalling i platetopp.
- Begynnende svelling i benkeplate ved oppvaskmaskin.
- Riss i fuge i overgang benkeplate/vegg.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevn

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 hovedsakelig av kobber fra byggeåret.

I forbindelse med renovering av bad 1. etasje ble det montert pex rør, besiktet i skap i teknisk rom i kjeller.

Det er avløpsrør av plast, hovedsakelig fra byggeåret, men med noe oppgradering som på våtrom 1. etasje.

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

Mekanisk avtrekk på våtrom i 1. etasje.

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

Arbeid utført av AC Senteret.

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

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

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

El-anlegg med varierende alder. Hovedsakelig oppgradert mellom 2018-2023, og det foreligger samsvarserklæringen på deler av anlegget. (konferer med eier)

På grunn av alder på eldre del av anleggets anbefales det på generelt grunnlag el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

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.

Opplysning gitt i egenerklæring:

"Styringspanel fra byggeår - var tidligere på kjøkkenet og overstyrte alt av varmekabler, ute- og innelys m.m.

(Smarthus fra 1978) ble frakoblet i estimert 2019 grunnet feil som gjorde at vi mistet strøm på diverse rom av

Sinus Elektro. Panelet er koblet bort og eksisterer ikke lengre." Sinus Elektro as

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1978.

Det er ukjent om eiendommen har separat system, da praksis var varierende på oppføringstidspunktet. Ved manglende separat håndtering av takvann kan fuktbelastningen på drenering og grunnmur øke. Det anbefales å avklare eksisterende løsning og etablere separat håndtering av takvann dersom dette ikke er utført. Bygningen har grunnmur i antatt betongstein som utvendig er

Beskrivelse av eiendommen

pusset.

Terreng omliggende bolig bestående av belegningsstein, skifer
platting og hageanlegg.

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).

Murer/kjeller/trappevanger mangler rekkverk. 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.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

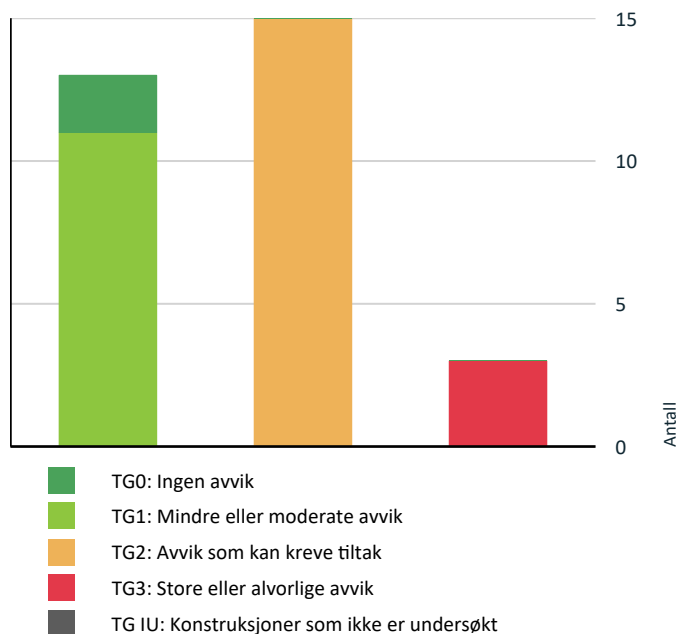
Enebolig

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

Det er foretatt endringer av opprinnelig planløsning.
Plantegninger for kjeller ikke fremvist.

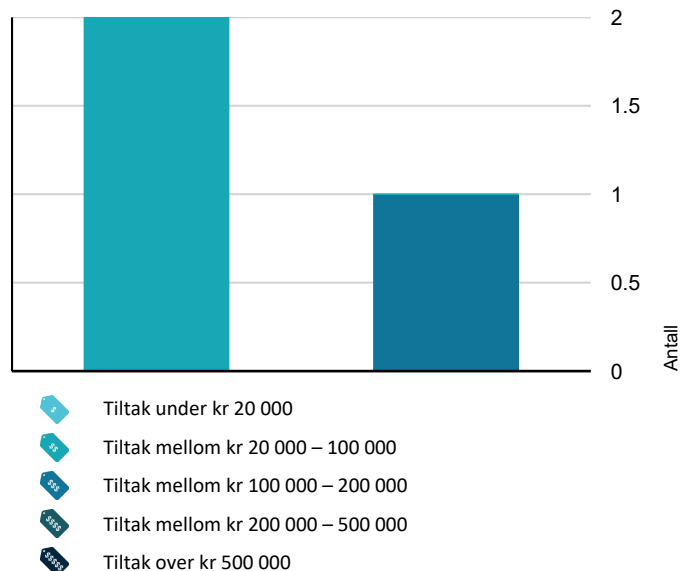
Sammendrag av boligens tilstand

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 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 > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

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

Terrengnet omkring boligen er hovedsakelig flatt, med stedvise fall inn mot bygningskroppen. Dette medfører økt belastning på drenering og grunnmur. Det ble foretatt hulltaking på kontor innfor terreng med motfall på befaringsdagen. Noe høyere fuktmålinger ble påvist.

Retnings avvik/kjørespor i belegningsstein generelt, kan tilbakeføres til grunnarbeid, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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

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

Det er påvist andre avvik:

Deler av yttervegg er forblendet med naturstein. Det er ikke synlig lufting bak forblendingen, og det er stedvis registrert saltutslag i fuger.

Det er enkelte steder ikke opprettet tilstrekkelig luftning av kledning, spesielt mot forblending. Mangelfull drens-/luftespalte 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.

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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er påvist andre avvik:

Registrert vannmerker i møne og ved omkringliggende rørgjennomføringer indikerer at det har forekommet fuktinntrengning.

Klemte lufteskuffer ved takfot og mangelfull lufting enkelte steder kan gi redusert ventilasjon av takkonstruksjonen. Dette kan medføre økt risiko for kondens, fukt opphopning og på sikt utvikling av råteskader, mugg eller redusert levetid på undertak og bærende trekonstruksjoner.

Ikke synlig oppbrett av papp omliggende røroppstikk i sutak.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Vinduer hovedsakelig skiftet i senere tid, fremstår i god stand,

Det registreres stedvis noe slitasje i enkelte overflater og beslag i eldre gjenstående vinduer(1978) påregnelig normal ift. alder.

Det vil være risiko for at vindusglass punkterer i glass over 30 år.

Det må påregnes utskiftninger av enkelte vinduer på sikt.

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.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

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

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

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

Ytterdører hovedsakelig av nyere dato, og i god stand.

Det registreres punktert glass, luftlekkasje i skyvedør i kjeller. Dør er stri å betjene.

Noe begynnende nedbrytning og avskalling i utvendig overflate.

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.

! Utvendig > Utvendige forhold [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Tak mangler snøfanger, det registreres via fremlagte byggetegninger at taket har en helning på over 27 grader.

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

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert stedvis bom og hulrom under enkelte gulvliser i entre og bi-inngang. Ingen synlige riss eller løse fliser.

Stedvis noe bruksslitasje i toppdekker, enkel gulvliser er ikke tilstrekkelig festet til vegg.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er påvist andre avvik:

Fuktmålinger ved hulltaking viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader.

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

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

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

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

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

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

Kloakklufting på loft er ikke isolert. Dette kan føre til kondensering, og fuktskader kan oppstå i konstruksjonen.

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

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

Boligen er fra 1978 og har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk på badet.
Avtrekksvifte på bad i kjeller er defekt.

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

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

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert at grunnmursplast mangler klemlist.

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

Grunnmuren har sprekkekanaler.

Det er registrert riss, sprekker og avskalling i deler av grunnmur, samt horisontalt riss i overgang mot betongdekke/balkong ved gårdsrom.

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

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Det er påvist andre avvik:

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i [Gå til side](#)
henhold til krav i dagens forskrifter.

! 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 ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

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

! Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr iht
byggtknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom
søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må
uansett reglene som da ble innført følges.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige
trappeløpet.

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

Utvendig
Manglende rekkverk på kjeller vanger, manglende håndløpere
på alle trapper.

Innvendig
Manglende håndløper på vegg.

Mur/forstøtningsmur generelt mangler rekkverk.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1978

Anvendelse

Helårsbolig

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Iht. eiendomsverdi.

Tilbygg / modernisering

1980	Tilbygg	
1987	Tilbygg	
2023	Ombygg	Eier opplyser at tidligere vinterhagen ble ombygget og innlemmet i boligdel i 2023. Eventuell gjennomgang av konstruksjons oppbygging må tas med huseier.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking hovedsakelig fra byggeåret.

Taket er kun observert fra bakkenivå, og det foreligger ingen sikker vurdering av tekkingens faktiske tilstand. Alders slitasje 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.

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.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i aluminium, varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier bør etableres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverks konstruksjon med varierende alder, hovedsakelig fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Opplysning gitt i egenerklæring:

"Komplett renovering av eksisterende vinterhage. Bygget om til stue for bedre isolasjon og mer brukervennlighet. Alt revet til stenderverk erstattet og bygget opp med ny kledning rundt hele bygget, ny isolasjon, nye innertak og vegger. Kledning på hele forsiden er ny."

Vurdering av avvik:

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

Deler av yttervegg er forblendet med naturstein. Det er ikke synlig lufting bak forblendingen, og det er stedvis registrert saltutslag i fuger.

Det er enkelte steder ikke opprettet tilstrekkelig luftning av kledning, spesielt mot forblending. Mangelfull drener-/luftespalte 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

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

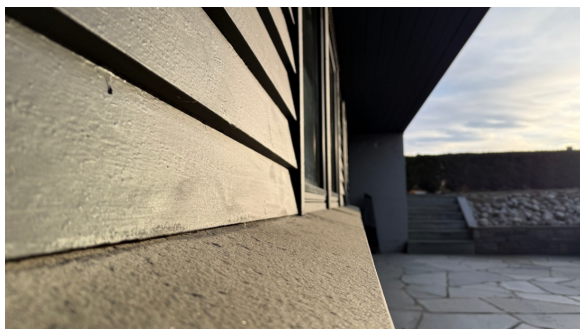
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Mangelfull utlufting mellom vegg og forblending kan medføre fuktbelastning og risiko for råteskader i bakenforliggende trekonstruksjon.

Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting, herunder luftespalte og eventuelle drems-/luftehull i forblendingen.

Etableres bedre drems- og luftespalte bak deler av kledning for å sikre tilstrekkelig lufting og avrenning fra kledning.

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

Registrert vannmerker i møne og ved omkringliggende rørgjennomføringer indikerer at det har forekommet fuktinntrengning.

Klemte lufteskuffer ved takfot og mangelfull lufting enkelte steder kan gi redusert ventilasjon av takkonstruksjonen. Dette kan medføre økt risiko for kondens, fukt opphopning og på sikt utvikling av råteskader, mugg eller redusert levetid på undertak og bærende trekonstruksjoner.

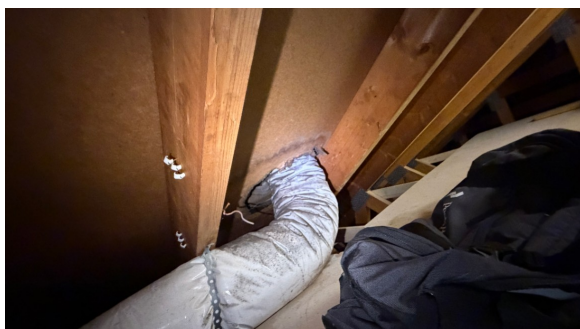
Ikke synlig oppbrett av papp omliggende røroppstikk i sutak.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Forholdene kan medføre fukt i takkonstruksjonen med risiko for kondens, råte og redusert levetid.

Kontroll og utbedring av lufting ved takfot samt tetting av lekkasjepunkter ved møne og gjennomføringer anbefales.



🔧 TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, hovedsakelig skiftet i senere tid.

Opplysning gitt i egenerklæring:

2022

"1.etg; - Nytt hovedbad - Rehab av 2 x soverom - Rehab av hall + loftluke - Nytt vindu bad(Gilje) - Nye vinduer Sov 1(Gilje) - Nytt vindu Sov 2(Gilje) - Nye vinduer Sov 3 og 4 i kjeller (Gilje) Samtidig skiftet mye av kledning hvor eksisterende vinduer stod."

Tilstandsrapport

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 andre avvik:

Vinduer hovedsakelig skiftet i senere tid, fremstår i god stand,

Det registreres stedvis noe slitasje i enkelte overflater og beslag i eldre gjenstående vinduer(1978) påregnelig normal ift. alder.

Det vil være risiko for at vindusglass punkterer i glass over 30 år.

Det må påregnes utskiftninger av enkelte vinduer på sikt.

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.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre vinduer har normal aldersslitasje og økt risiko for punktering av glass samt redusert funksjon over tid.

Det må påregnes utskiftning av enkelte vinduer på sikt.



TG 2 Dører

Malt/behandlet ytterdører og skyvebalkongdør beslått med aluminium, varierende alder.

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 avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Ytterdører hovedsakelig av nyere dato, og i god stand.

Det registreres punktert glass, luftlekkasje i skyvedør i kjeller. Dør er stri å betjene.

Noe begynnende nedbrytning og avskalling i utvendig overflate.

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.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Punktert glass, luftlekkasje og treg betjening kan gi varmetap, redusert komfort og videre nedbrytning. Begynnende overflateskader kan forverres over tid. Skyvedør i kjeller anbefales skiftet.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong.

Eier opplyser at det ble opprettet fall og montert nye tekking på balkong i 2023.

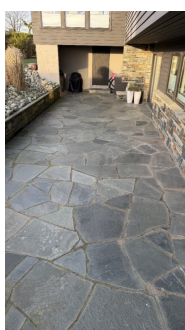
Ved enkel kontroll ble det registrert fall fra balkongdør til slukrenne.

Balkong mot sør er ikke kontrollert.

Skifer platting mot sør, normal slitasje, stedvis noe ujevnheter samt riss og sprekker i fuger. Det er ikke registrert umiddelbart behov for tiltak.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



TG 2 Utvendige forhold

Snøfanger, stige-trinn

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Tak mangler snøfanger, det registreres via fremlagte byggetegninger at taket har en helning på over 27 grader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det vurderes ikke å være behov for umiddelbare tiltak, på grunn av boligens plassering hvor det ikke er fare for store snømengder, samt ingen inngangsparti som er direkte under de naturlige fallsone for is og snø.

Er det manglende adkomst for feier i form av stigetrinn/plattform.



TG 1 Skorstein over tak

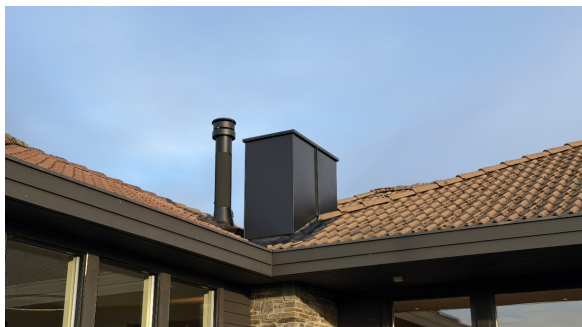
Ny stålpipe med ildsted i stue montert i 2023.

Eier opplyser at ved renovering av vinterhage i 2023 ble oppdaget vi fukt/renninger langs eldre pipe i 1.etg. Utbedret med pipebeslag/tetting i 2023. Tekton Byggentreprenør AS og Lie Blikk AS

Pipeløp på loft er ikke besiktet.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater med varierende alder, hovedsakelig oppgradert i senere tid

Innvendig er det gulv av parkett og fliser.

Veggene har tapet og malte plater.

Innvendige tak har malte gipsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert stedvis bom og hulrom under enkelte gulvfliser i entre og bi-inngang, Ingen synlige riss eller løse fliser.

Stedvis noe bruksslitasje i toppdekker, enkel gulvliser er ikke tilstrekkelig festet til vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Stedvis bom i flis forekommer relativt ofte og skyldes som regel lokale mangler i limheft eller bevegelse i underlaget. Forutsatt at flisene ligger stabilt og uten skader, vurderes forholdet som uten funksjonell betyding.



Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongdekke.

Toppdekker og overflater i bolig med normal brukslitasje, stedvis noe spenninger og brukslitasje i overflater.
Det er ikke foretatt nivelleringer.

Opplysning gitt i egenerklæring:

"Flikksparkling og sliping gang, stue og kjøkken. Ikke 100% rett, men bedre enn"

Utførende Maler og byggtapetserer Henriksen AS

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det påvist unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i Kontor. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22.

Opplysning gitt i egenerklæring:

"Soverom ved bi-inngang i kjeller - fukt oppdaget ved renovering i 2018.

Årsak; Gammelt dekke/skifer på terrasse over rom fra byggeår. Porøs sand som trakk vann. Rom har stått under lufting fra 2018 til 2025 i påvente renovering av vinterhage i sammen med terrasse for ny tekking m.m."

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

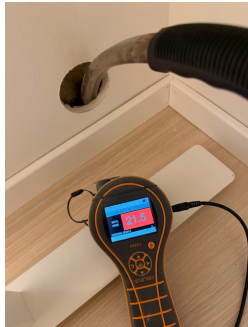
Fuktmålinger ved hulltaking viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

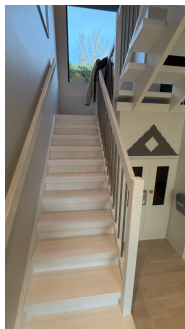
Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales.

Tilstandsrapport



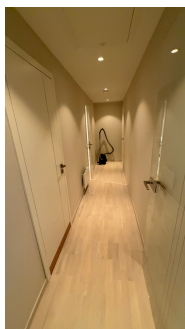
Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.



Innvendige dører

Hvitmalt profilerte dører, glassdører i gang.



TG 1 Andre innvendige forhold

Bi-inngang kjeller

Bi-inngang benyttes i dag som vaskerom. Rommet har ikke sluk, og avløp er ført i vegg. Rommet er derfor ikke vurdert som våtrom.

Flis på gulv, Malt glasfiberstrier, malt sparklet vegg.

Utstyr: Utslagsvask i innredning, vannuttak for vaskemaskin, skap og sikringsskap.

Naturlig ventilering.

Merknad:

-Begynnende avskalling foliert benkeplate.

-Stedvis bom og noe ujevn montering av flis på gulv.

Teknisk rom

Flis på gulv, male strier på vegg.

Tilstandsrapport

Utstyr: Bereder, stoppekran, vannmåler og sentralstøvsuger.
Naturlig ventilering.
Ca 7 mm fall fra topp sluk til gulv ved dørterskel.
Ca 33 mm høydeforskjell fra topp sluk til topp terskel. Det er ikke synlig membran.
Merknad:
-Stedvis bom og noe ujevn montering av flis på gulv.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad opplyst totalrenovert i 2022.
(Tekton Entreprenør, Forus Rør, Acom Elektro, Sørvest Mur & Flis, Concrete Solutions AS)

Årstall: 2022

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger behandlet med mikrosement og taket er malt.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 96.
Oppbrett av membran er ikke synlig i dørterskel.

Tilstandsrapport

Årstall: 2022

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

Generell

Bad 1990, oppgradert i overflater i 2013 ved kabelbrudd i gulv. lht. egenerklæring ble arbeid utført i regi av forsikringsselskapet.
Flis på gulv og vegg.
Dusjkabinett, søylevask, toalett og innredning.
Mekanisk avtrekk.
Varmekabler i gulv.

Årstall: 1990

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

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. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Bad fra 1990, oppgradert i 2013 etter registrert skade på varmekabler.

Det er ikke registrert membran i sluk, ved røropplegg til servant eller oppbrett ved dørterskel. Det er trolig benyttet primer, som var vanlig på oppføringstidspunktet.

Fall til sluk er mindre enn referansenivå, noe som medfører økt risiko for fuktskader.

Mekanisk avtrekk er defekt.

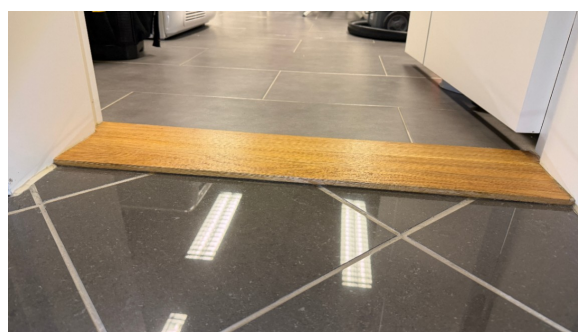
Det er registrert løst do lokk samt treg oppfylling av vann i sisternen, trolig grunnet slitasje eller avleiringer i innløpsventil.

Det er stedvis riss i fuger, bom i gulvfliser og noe ujevn montering av flis.

Våtrommet bør oppgraderes på kortere sikt med etablering av tilfredsstillende membran løsning og korrekt fall til sluk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bi-inngang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15.

Årstall: 1990

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/SPISESTUE/TV-STUE/KJØKKEN/GANG

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Merknad:

- Mindre avskalling i platetopp.
- Begynnende svelling i benkeplate ved oppvaskmaskin.
- Riss i fuge i overgang benkeplate/vegg.

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 wateguard.

Tilstandsrapport

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > STUE/SPIESTUE/TV-STUE/KJØKKEN/GANG

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

SPESIALROM

KJELLER > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Rengjøring eller utskiftning av innløpsventilen anbefales.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er hovedsakelig av kobber fra byggeåret.

I forbindelse med renovering av bad 1. etasje ble det montert pex rør, besikket i skap i teknisk rom i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

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

Vurdering av avvik:

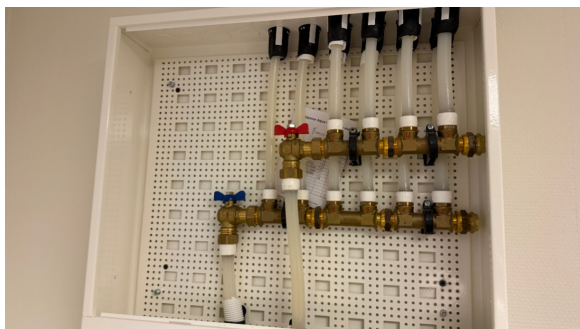
Manglende merking av hovedstoppekrane er et mindre avvik fra anbefalt praksis. Merkingen skal bidra til å lette lokalisering ved behov for stenging av vann, særlig i nødsituasjoner.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:

Det anbefales at merking etableres for å sikre oversikt.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast, hovedsakelig fra byggeåret, men med noe oppgradering som på våtrom 1. etasje. 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.
- Det er påvist andre avvik:

Kloakklufting på loft er ikke isolert. Dette kan føre til kondensering, og fuktskader kan oppstå i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

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

Kloakklufting på kaldt loft bør isoleres for å hindre kondenssskader.



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.

Boligen er fra 1978 og har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk på badetrom.

Avtrekksvifte på bad i kjeller er defekt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Mangelfull ventilasjon kan gi redusert luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for kondens og mugg.
Det anbefales å utbedre defekt avtrekk og vurdere oppgradering av ventilasjonsløsning tilpasset dagens bruk.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i 1. etasje i 2023, og i kjeller i 2025. Arbeid utført av AC Senteret.

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

Årstall: 2025

Kilde: Eier

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det anbefales å etablere fast tilkobling for å lukke avviket.



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.

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

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Opplysning gitt i egenerklæring:

"Styringspanel fra byggeår - var tidligere på kjøkkenet og overstyrte alt av varmekabler, ute- og innelys m.m. (Smarthus fra 1978) ble frakoblet i estimert 2019 grunnet feil som gjorde at vi mistet strøm på diverse rom av Sinus Elektro. Panelet er koblet bort og eksisterer ikke lengre." Sinus Elektro as

Tilstandsrapport

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.

2023

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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, 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?

Ja

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

Nei

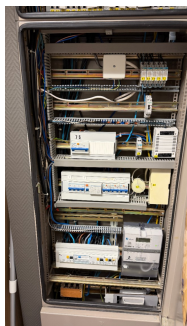
Generell kommentar

El-anlegget hovedsakelig oppgradert mellom 2018-2023, og det foreligger samsvarserklæringen på deler av anlegget. (konferer med eier)

På grunn av alder på eldre del av anleggets anbefales det på generelt grunnlag el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1978.

Det er ukjent om eiendommen har separatsystem, da praksis var varierende på oppføringstidspunktet. Ved manglende separat håndtering av takvann kan fuktbelastningen på drenering og grunnmur øke. Det anbefales å avklare eksisterende løsning og etablere separat håndtering av takvann dersom dette ikke er utført.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert at grunnmursplast mangler klemlist.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Andre 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

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

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i antatt betongstein som utvendig er pusset.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert riss, sprekker og avskalling i deler av grunnmur, samt horisontalt riss i overgang mot betongdekke/balkong ved gårdsrom.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Forholdene kan medføre økt risiko for fukttinntrengning og videre skader i puss. Det anbefales ompussing og behandling av puss for å hindre videre fuktpåvirkning.

Tilstandsrapport



TG 3 Terrenghorhold

Terrenghorhold omliggende bolig bestående av belegningsstein, skifer platting og hageanlegg.

Vurdering av avvik:

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

Terrenghorholdet omkring boligen er hovedsakelig flatt, med stedvis fall inn mot bygningskroppen. Dette medfører økt belastning på drenering og grunnmur. Det ble foretatt hulltaking på kontor innfor terrenghorhold med motfall på befaringsdagen. Noe høyere fuktmålinger ble påvist.

Retnings avvik/kjørespor i belegningsstein generelt, kan tilbakeføres til grunnarbeid, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrenghorholdjusteringer.

Terrenghorhold som heller inn mot huset fører til at både regnvann og smeltevann samler seg ved grunnmuren, og dette øker risikoen for fuktinntrengning. Terrenghorholdet må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenghorholdet for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



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 på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- 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 ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Utvendig

Manglende rekkverk på kjeller vanger, manglende håndløpere på alle trapper.

Innvendig

Manglede håndløper på vegg.

Mur/forstøtningsmurer generelt mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

El-anlegget hovedsakelig oppgradert mellom 2018-2023, og det foreligger samsvarserklæringen på deler av anlegget. (konferer med eier)
På grunn av alder på eldre del av anleggets anbefales det på generelt grunnlag el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

Murer/kjeller/trappevanger mangler rekkverk. 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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

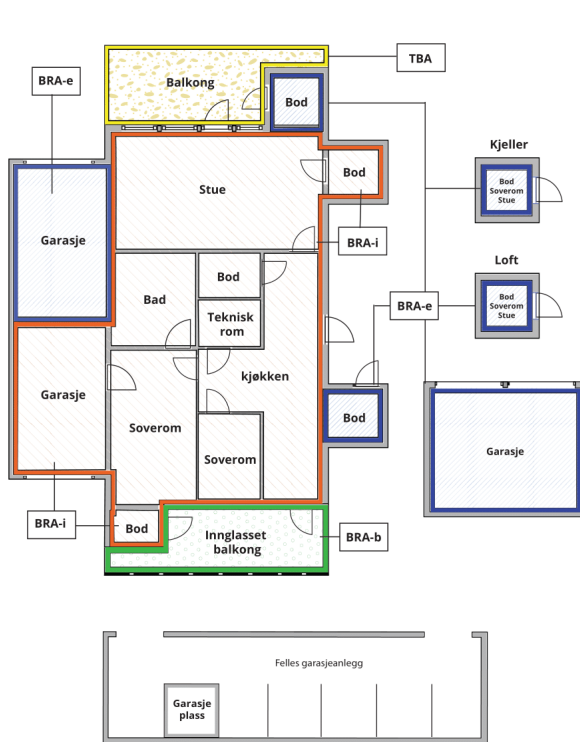
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	154			154	36
Kjeller	142	31		173	65
SUM	296	31			101
SUM BRA	327				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, stue/spisestue/tv-stue/kjøkken/gang, gang, 2 soverom, bad		
Kjeller	Kjellerentré, 3 soverom, stue, kinorom, trapp m/gang, gang, teknisk rom, bad, bi-inngang, badstue	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er foretatt endringer av opprinnelig planløsning.
Plantegninger for kjeller ikke fremvist.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen stedvis oppgradert i innvendig og utvendig overflater i nyere tid.
Eier opplyser at tidligere vinterhagen ble ombygget og innlemmet i boligdel i 2023.
Nærmere opplys ti egenerklæring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.2.2026	Kåre Vatland	Takstingenør
	Jean Hamre	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	45	380		0	902.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Furulia 7

Hjemmelshaver

Mydland Camilla, Hamre Jean

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Furulia 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

Eier opplyser at tidligere vinterhagen ble ombygget og innlemmet i boligdel i 2023.

Opplysning gitt i egenerklæring:

"Komplett renovering av eksisterende vinterhage. Bygget om til stue for bedre isolasjon og mer brukervennlighet. Alt revet til stenderverk erstattet og bygget opp med ny kledning rundt hele bygget, ny isolasjon, nye innertak og vegger. Kledning på hele forsiden er ny. Nytt elektrisk, varmekabler, betong dekke, parkett og peis. Ny varmepumpe.

Merknad forstøtningsmur/trapp

Det registreres stedvis skjevheter, sprekk og sig i murere på eiendommen. Det må påregnes vedlikehold på sikt.

Det registreres stedvis sprekk, avskalling, saltutslag i utvendig trapp/vange. Det må påregnes vedlikehold på sikt.

Garasje

Garasje - underliggende bolig/balkong. - 31 m²- (BRA-e) Eksternt bruksareal

Bygningen er oppført med yttevegg/ringmur/plate i betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med trepaneler.

Port av stål/aluminium m/portåpnere.

Merknader:

-Stedvis sprekk/avskalling i i pusset overflater utvendig, registrert noe salt utslag og renninger innvendig.

-Råte i tre stendere omliggende port.

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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	02.02.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	02.02.2026		Fremvist		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	02.02.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.02.2026	
2	10.02.2026	
3	11.02.2026	
4	11.02.2026	

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.