

Tilstandsrapport

BORG TAKST AS 

 Rekkehus

 Spovevegen 14, 4353 KLEPP STASJON  KLEPP kommune

gnr. 9, bnr. 568, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 28.01.2026

Rapportdato: 05.03.2026

Oppdragsnr.: 11795-1056

Referansenummer: BY1221

Foretak: Borg Takst AS

Takstingeniør: Walther Schoenmaker



BORG TAKST AS 



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

Borg Takst AS

BORG TAKST AS er en etablert takserings bedrift med kontor i Arendal, Agder og i Bryne på Jæren i Rogaland fylke.

Vi har langtidserfaring i fra takstbransjen både privat, næring og offentlig sektor.

BORG TAKST AS leverer rådgivingstjenester innen taksering ved omsetning av eiendommer både bolig og næring.

Tjenester: Tilstandsrapport/eierskifte, reklamasjon, Skadetaksering av bolig, UK_TK1 Uavhengig Kontroll våtrom, energirådgivning med dokumentert tiltaksplan, vurdering av feil og mangler ved eierskifte.

Verdi taksering av eiendom, veiledende bygge råd, bistand ved overtakelse av eiendom og ferdigbefaring ved kjøp av bolig.

Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, våre takstmenn er utdannet byggmester og har sentral godkjenning.

Som autorisert medlem av NITO gjennomfører vi jevnlig kurs og tar i bruk aktuelle resurser iht. dagens regelverk for å opprettholde kunnskap.



Rapportansvarlig

Walther Schoenmaker

ws@borg-takst.no

480 55 432



BORG TAKST AS 

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, 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 (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Sammendrag: rekkehus er i normal stand iht. alder, påregnelig med enkelte tilstandsmerknings som i hovedsak skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet.

Rekkehus - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Rekkehus i enden oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark. Yttervegger i bindingsverk utvendig kledd med trepaneler. Pulttak som er tekket med asfaltpapp. Vinduer og dører med isolerglass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med 3 stavs parkett.

Innvendige vegger og himling i ferdig malte overflater.

Listefri himling.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom

Veggene har fliser, samt taket er malt.

Gulvet er flislagt, varme i gulv.

Rommet har innredning med nedfelt servant,

veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og

Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom flis på gulvet med sokkel fliser.

Malte himling og vegg.

Utstyr; bereder, stoppekran, samleskap, utslagsvask, uttak

vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i eik, og mørk laminert

benkeplate.

Avtrekk fungerer ved enkel test.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger er av rør i rør system. Fordelerskap er lokalisert på vaskerom med overløp for drenering av eventuelt lekkasjevann som ledes til gulvet med tettesjikt og sluk.

Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

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

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning ifølge eier

Varmepumpe, vedovn og elektrisk, varmekabler på bad.

Bolig har pipe men det er ikke montert ildsted.

Boligen har installert en ca. 200 liters varmtvannstank.

Varmtvannstanken er lokalisert i rom med sluk og tettesjikt på gulv.

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

TØMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn, det er registrert noe fall i terreng mot grunnmur.

Drenering fra byggeår, drenering er en skjult bygningsdel og vurderes hovedsakelig på bakgrunn av alder.

Boligen er oppført med støpt ringmur og støpt plate på mark, det er ikke registrert forhold som tyder på svikt.

Grunnmursplast/drens er ikke synlig over terrenget, men det antas at denne er montert og avsluttet under terreng.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon om evt. tiltak ifbm. Radon.

Grunnforhold rundt eiendommen er ellers ikke vurdert av takstmann.

Avløpsrør og ledningsnett plassert under terreng er ikke vurdert.

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

[Gå til side](#)

Støttemur: rekkverk bør etableres i terreng over 0,5 m, for å øke personsikkerhet, sikring mot fall. Utbedring av påviste forhold må påregnes.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

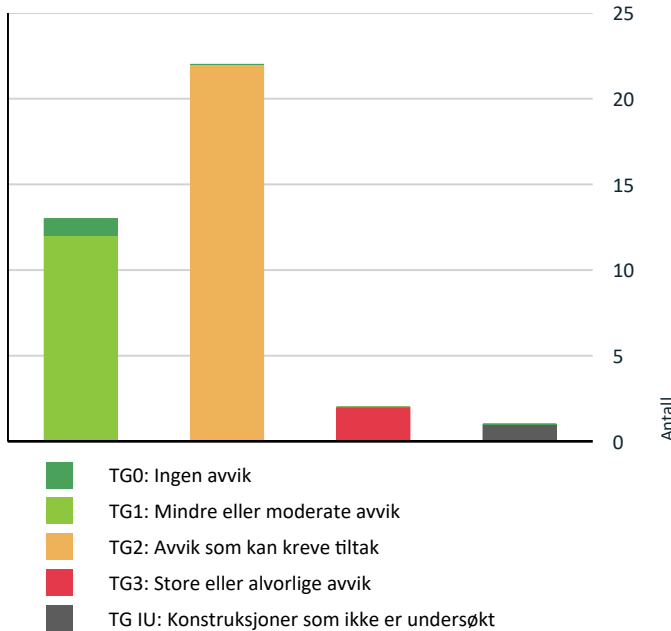
- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremvist.

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger (meglerpakke) og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

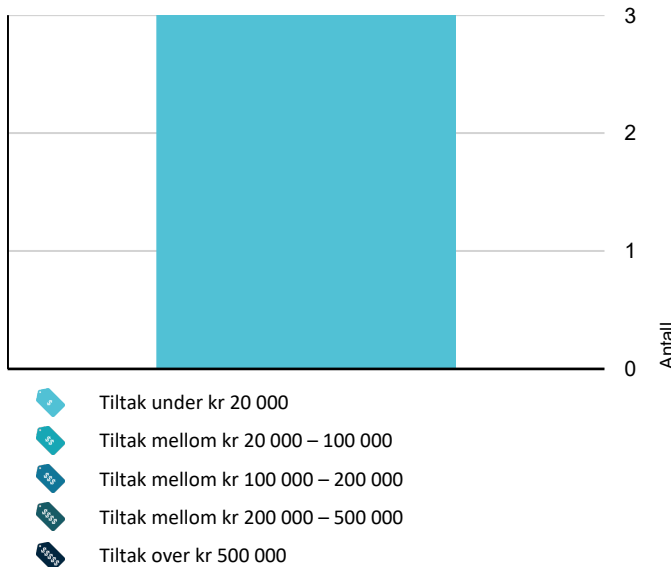
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
 - Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
 - Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
 - Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
 - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
 - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - Utvendig > Dører [Gå til side](#)
 - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
 - Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
 - Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
 - Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
 - Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

2006

Kommentar

Eiendomsverdi på nett

Anvendelse

Helårsbolig

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Standart som fra byggeåret, noe vedlikehold må påregnes.

Tilbygg / modernisering

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Pulttak som er tekket med asfaltpapp. Takteking av papp, visuelt vurdert fra bakkenivå, da det ikke var sikkerhetsmessige forhold tilstede for å vurdere taktekingen fra stige eller andre løsninger.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Det er avvik:

Taket er tekket med asfaltbelegg fra byggeåret, generelt normal slitasje i toppbelegget med noe mose og grønske på det mest utsatte stede.

- Mye mose på tak over inngangsparti/utv. bod, lite fall vann legger seg og renner ikke direkte mot avløp.

Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.

Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Bly rundt pipe over tak vil sprekke over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning 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.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Flate tak krever rengjøring med jevne mellomrom og da spesielt om høsten, dette for å fjerne eventuelt løv etc fra sluker og taknedløp.



Grønske/mose i tak over bolig.



Grønske/mose i tak over inngangsparti og bod

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av aluminium. Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Takrenner og nedløp av aluminium, påregnelig med noe lekkasje i skjøter med pakning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.

TG 2 Veggkonstruksjon

Utvendig kledning fra byggeåret, normal slitasje.

Vurdering av avvik:

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

Utvendig kledning fra byggeåret, normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder. Enkelte steder er det liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.

-Hakk i hjørnebord utvendig bod.

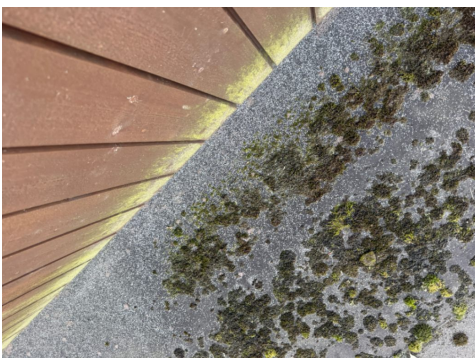
Konsekvens/tiltak

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

Enkelte steder er det liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Utvendig kledning sør/vest er mest utsatt for ulike værforhold. Utvendig kledning er spikret med maskin, og enkelte spikerhode står noe langt inn i treverket. Fukt kan legge seg i spikerhull, fukt kan føre til ytterlig nedbrytning av materialer.



Slitt vannbord under vindu, noe lite luftning mellom terreng og utv. kledning



Grønne i kledning ved tak over inngangspart

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Pulttak, takkonstruksjon er i normal stand iht. alder, ingen vesentlige synlige avvik registrert.

TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass fra byggeåret, normale bruks-alderingsslitasjer i overflater, pakninger og beslag

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Vinduer med normal bruks-alderingsslitasje slitasje, enkelte utvendige karmrester er skiftet i senere tid. Noe mindre tegn til kondensering i enkelte vinduskarmer i soverom, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften. Vinduer med noe slitasje i enkelte utvendige karmrester og vannbord, utv. listverk som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes økt vedlikehold i tiden som kommer, bytte av glass pga. mulighet for punktering kan ikke utelukkes i tiden som kommer. Overflatebehandling, noe justeringer/smøring kan anbefales.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

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



TG 3 Vinduer - 2

Vindus karm i 1.etasje stue mot terrasse

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist andre avvik:

Fuktskader i bunn vinduskarm vindu i 1.etasje stue mot terrasse, påregnelig med reparasjon og utskifting av innvendige foring på lang og kort side inn mot terrasse dør.

Fukt verdi på 38 % i bunn av karm.

Glippe mellom glassplate og utvendig vindus beslag i bunn fører sannsynlig til vanninntrenging normalt for liten utskifting av inneluften. Forventet levetid på vinduer er i snitt 20-40 år.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Manglende oppgradering av berørt vindu kan føre til at lekkasje forverrer seg og medfører risiko at fukt spredes videre innover, som kan føre til fukt, sopp og råteskader. Dagens tilstand medfører en større risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TC 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mindre ujevnheter i terrassegulv, kan skyldes manglende fundamentering. Trestolper er i direkte kontakt med terreng og mangler søyle fundament i bunn. Deler av treverket som er i direkte kontakt med terrenget har større fukt belastning. enn treverket ellers. Terrassebord og topplist til rekverk er nedslitt, og må påregnes oppgradert/skiftet ut. Rekkverk er montert bunnsems direkte oppe på terrassebord, mangler dermed utluftning og er mer utsatt for fukt.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Fundamentering av terrasse/balkong anbefales undersøkt nærmere, utbedret.

Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.

TC 2 Dører

Ytterdør, dører har normal bruks slitasje påregnelig med noe nedbryting i utvendig treverk.

Utv. karmhenger terrasse dør er skiftet i senere tid ifølge eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassedør synlig glippe i bunn av karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Karm til terrasse dør løsner i bunn, må utbedres for å hindre ytterlige svekkelse av karm samtlige hindre utettheter.



Port henger er strie å betjene og må justeres/rettes opp



Tilstandsrapport

TC 2 Andre utvendige forhold

Utvendig bod

Utvendig bod er oppført med ringmur og stedstøpt plate i betong. Yttervegger i lett bindingsverk og søyler som utvendig kledd med trepaneler.

Flatt tak i tre som er tekket med papp.

Innvendig kledd med gips.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Merknad:

-Utv.bod, utv. kledning er tilsynelatende noe lite utluftet.

-Ingen synlig luften spalte i tak overgang, lite klaring mot terreng

-Mose på takk, lite fall på taktekning vann blir liggende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påpekte forhold anbefales undersøkt nærmere, utbedret.

Manglende oppgradering kan medfører risiko for at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonene eller lekkasjer over tid.

INNVENDIG

TC 2 Overflater

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett.

Malte vegger.

Malte innvendige tak.

Listefri himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte synlige (sparkel) skjøter i himling stue har begynt å sprekke opp, skyldes trolig dårlig heft ifbm forarbeid sparkling/maling. Riss/sprekke i overgang yttervegger og himling i hovedsak stue/kjøkken 1.etasje, påregnes behandlet/oppgradert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling av malte overflater i stue/kjøkken anbefales evt. riss/sprekke sparkle og maler's for å unngå at tilstand forverrer seg. Avvik som registrert vurderes å være kun av kosmetiske art.



Stue/kjøkken 1.etasje



Stue/kjøkken 1.etasje

Riss/sprekke i himling rundt pipe, det ble ikke registrert tegn etter fukt.



Stue/kjøkken 1.etasje

TC 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i betong gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er påvist andre avvik:

Underetasje: Planhet/parkett på gulvet i underetasje i gang ved trapp må påregnes oppgradert.

Noe buling, luftlommer i parkett ved trapp i overgang mot flislagt gulv i entre.

Noe knirk/svikt/spenninger i parketten kan forekomme som følge av dette.

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

1.etasje: Noe knirk i parkett gulv foran kjøkkeninnredning ved vask, mindre glipper/hakk i parkett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Parkett ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

Tilstandsrapport



! TG IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/gulv på grunn (våtrom). Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.

Hulltaking ved påførende yttervegger i våtrom under terreng er ikke foretatt pga. fare for punktering av membran for vann og installasjoner. Begrenset tilkomst, det ble ikke registrert tegn etter fukt eller evt. fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dette er en utsatt konstruksjon, ytterligere undersøkelser bør foretas.

Påførede yttervegger og oppførede gulv i kjeller kan være en risikokonstruksjon, fukt kan skyldes kondens, at grunnmuren transporterer fukt eller svikt i utvendig fuktbeskyttelse/drenering.

! TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre.

Vurdering av avvik:

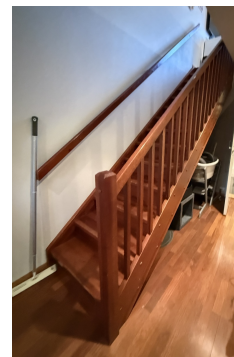
- Det er avvik:

Innvendig trapp i tre, generelt normal slitasje i overflater. TG.2_påregnelig med noe knirk og slitasje og småhakk i overflater i nedre trinn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.



! TG 1 Innvendige dører

Boligen har slette innerdører. Påregnelig normalt med noe justering.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeåret.
Flis på gulv med sokkel og malte vegger.



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er malt, samt taket er malt.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Ca 20 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, terskel på ca. 0,5 mm (silikon).

Det var mye oppbevart i rommet på befaringen dagen. Ev. varmekilde i gulv er ikke kontrollert, ukjent status.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke registrert oppbrett av membran i terskel mot dør, det er derimot registrert silikon bak terskel.
Ukjent utførelse av membran mot dør.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende oppgradering av våtrommet kan medfører risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

UNDERETASJE > VASKEROM

🔧 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membran er synlig ført under klemring i sluk.

Vurdering av avvik:

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

Plastsluk i gulv og synlig membran under klemring i sluk, sluk er skitten og bør renholdes slik at den ikke skal fortettes.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Tiltak:

Manglende oppgradering av våtrommet kan medfører risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer over tid. Økt risiko for utettheter i membran kan også føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



UNDERETASJE > VASKEROM

🔧 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyr; bereder, stoppekran, samleskap, utslagsvask, uttak vaskemaskin. Normale bruks-alderingslitasjer.

UNDERETASJE > VASKEROM

🔧 TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten. Serviceavtale anbefales.

UNDERETASJE > VASKEROM

🔧 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor.

Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt. 8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle.



UNDERETASJE > BAD

Generell

FDV fremvist, det er ikke fremlagt noe relevant dokumentasjon på oppbygging (UK) av bad.



UNDERETASJE > BAD

🔧 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser, samt taket er malt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Mindre glipper og noe misfarging i silikonfuge i dusj i overgang gulv/vegg.

Noe misfarging og tegn etter sverte sopp i fuger mellom fliser i våt sone på vegg i dusj.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater vegg i dusj, det ble registrert variable fuktverdier i nedre del av overflater på vegg i dusj. Dette er trolig fukt mellom flis og membran, og er påregnelig normalt når dusj er i daglig bruk.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Andre tiltak:
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

Silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut. Fuger mellom fliser i dusj behandles/utbedres.

Misfarging og tegn til sverte sopp i silikon fuger i dusj, kan skyldes feil type silikon uten soppdrepende stoffer.

Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Ca 17 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, terskel på ca. 26 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

• Det er avvik:

Riss/sprekk i fuger rundt sluk i dusj, det er fare for at vann i ledes direkte mot sluk og trenges inn mellom fliser på gulvet og membran. Dette kan føre til utettheter i våtsone med fare for at fliser løsner og fukt spreds vider utover til tilstøtende konstruksjoner.

Noe lite fall på gulvet utenfor dusj, høy terskel dusj kan føre til at vann på gulv utenfor dusj blir liggende og renner noe sent mot hjelpe sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Fuger bør skiftes ut.
- Påviste skader må utbedres.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Fuger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



Riss/sprekk i fuger på gulvet rundt sluk i dusj, bom i flislatt gulv i våtsone dusj.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Membran er synlig ført under klemring i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Riss/sprekk i fuger rundt sluk i dusj, det er fare for at vann i ledes direkte mot sluk og trenges inn mellom fliser på gulvet og membran. Dette kan føre til utettheter i våtsone med fare for at fliser løsner og fukt spreds vider utover til tilstøtende konstruksjoner.

Hjelpe sluk er skitten og må påregnes renhold for å ikke går tett.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Manglende oppgradering av påpekte forhold ved sluk i dusj i våtrommet kan medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Lokale tiltak lagt til grunn for utbedring av fuger rundt sluk i dusj, ved oppgradering av hele våtrom må det påregnes vesentlig høyere kostnader. Estimert mellom kr.100 000 - 200 000.

Kostnadsestimat: Under 20 000



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Normale bruks-alderingsslitasjer.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
- Løs dusj dør.

Konsekvens/tiltak

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

Dokumentasjon på en godkjent løsning vegg hengt toalett fremskaffes. Konsekvens: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten. Serviceavtale anbefales.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt. 8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG:2 begrunnes med at det er utført søk med fuktindikator i overflater vegg i dusj, og at det ble registrert variable fuktverdier i nedre del av overflater på vegg i dusj. Dette er trolig fukt mellom flis og membran, og er påregnelig normalt når dusj er i daglig bruk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende oppgradering av våtrommet kan medfører risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i eik, og mørk laminert benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Bygningens kjøkkeninnredning er fra byggeåret, generelt normal slitasje, påregnelig med noe slitasje i hengsler, dører og de mest utsatte steder. TG.2_ Noe slitasje merker, mindre hakk, slitasje i dører under vask. Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes 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 underliggende etasje/nærliggende gulv.

Det er ikke montert vannstopper i underskap under vask. Det er ikke registrert komfyrvakt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Påregnelig med noe justering av enkelte fronter.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk fungerer ved enkel test. Mekanisk avtrekk, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger er av rør i rør system. Fordelerskap er lokalisert på vaskerom med overløp for drenering av eventuelt lekkasjevann som ledes til gulvet med tettesjikt og sluk. F



TG 1 Avløpsrør

Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning ifølge eier, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten. Serviceavtale på rens/vedlikehold av ventilasjonsanlegg og jevnlig utskiftning av filter anbefales. Anlegg er testet med papir ved avtrekks ventiler, som fungerer.

TG 2 Varmesentral

Varmepumpe, vedovn og elektrisk, varmekabler på bad. Bolig har pipe men det er ikke montert ildsted. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service. Forventet levetid på en varmpumpe 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.

Vurdering av avvik:

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

Varmepumpe er defekt men skal skiftes ut ifølge eier. Varmepumpe er kjøpt men ikke installert dette skal ordnes før salg ifølge eier.

Konsekvens/tiltak

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

Varmepumpe som er defekt må påregnes skiftet ut. Med bakgrunn i alder (varmekabler bad) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Varmtvannstank

Boligen har installert en ca. 200 liters varmtvannstank. Varmtvannstanken er lokalisert i rom med sluk og tettesjikt på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

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.

2006

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Ny måler 3/5- 2016 ELTEL

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?

Ukjent

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 varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?

Ukjent

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?

Ja Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring) fra byggeåret.

Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede begrensede

kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.

Det er ikke kontrollert om kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer.

Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

Generell kommentar

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn, det er registrert noe fall i terrenget mot grunnmur. Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres ytterligere drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår, drenering er en skjult bygningsdel og vurderes hovedsakelig på bakgrunn av alder. Boligen er oppført med støpt ringmur og støpt plate på mark, det er ikke registrert forhold som tyder på svikt. Grunnmursplast/drens er ikke synlig over terrenget, men det antas at denne er montert og avsluttet under terrenget. Om grunnmursplasten ikke er avsluttet med klemlist i toppen kan dette føre til at regnvann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Ingen direkte synlige merknader, tilstandsgrad i hovedsak gitt pga. alder. Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Antatt normal elde/slitasje på drens, bør spyles/vedlikeholdes regelmessig.
Kontroll/oppspyling av drenering.
Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark. Konstruksjon er i hovedsak tildekket eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå.
Enkelte riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss).
Det er ikke registrert tegn på vesentlig svikt omkringende terreng ringmur.

! TG 2 Forstøtningsmurer

Vurdering av avvik:

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

Det registreres mindre skjevhet/ retningsavvik og varierende glipper i mellom steingjerde av naturstein som ikke er unormalt i forstøtningsmuren av den type. Deler av rekkverk i terreng. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk bør etableres i terreng over 0,5 m, for å øke personsikkerhet, sikring mot fall.

! TG 2 Terrengforhold

Iht kart fra NVE ligger eiendommen i et regulert område. Det er utarbeidet en risiko rapport med indentifisert 3 stk. kartlag tilknyttet eiendommen (vedlegg) som kan vurderes gjennomgått. NVE henviser blant annet til aktomshets område for Radon med nivå lav/moderat og støy i rapport 50 - 55 dB
Grunnforhold rundt eiendommen er ellers ikke vurdert av takstmann.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert noe fall i terreng mot grunnmur i gårdsrom ved støttemur (fasade N/V).
Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres ytterligere drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Drens kumme plassert i område, noe tegn til misfarging/grønske i kant inn mot grunnmur indikerer at det kan samles fukt i berørte område ved større mengde nedbør. Anbefales spylt rent, vedlikehold.



! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn.
Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Avløpsrør og ledningsnett plassert under terreng er ikke vurdert.

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

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 byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet.

! Helse, miljø og sikkerhet

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat, alder på anlegg er ikke kontrollert.
Ukjent status på Radon.
Det er ikke opplyst om aktivitet etter tidligere skadedyr, om dette blir oppdaget anbefales det behandling for å unngå utvikling av potensielle skader.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverket tilfredsstillt krav til høyde på oppføringstidspunktet 90 cm, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

For stor åpning i mellom spiler til gjerde mot støttemur fasade vest, er ikke barna sikret mot klatring.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Støttemur: rekkverk bør etableres i terreng over 0,5 m, for å øke personsikkerhet, sikring mot fall. Utbedring av påviste forhold må påregnes.



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

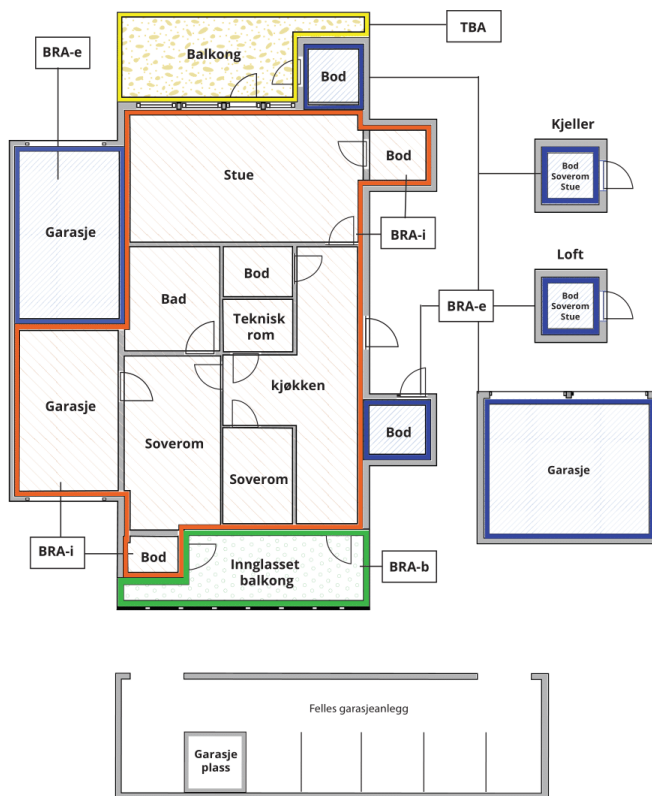
Hva er måleverdig areal?

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 opptas 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 bod

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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	41	5		46	
1. Etasje	42			42	42
SUM	83	5			42
SUM BRA	88				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, vaskerom, bad, soverom, soverom 2	Utvendig bod	
1. Etasje	Trapperom, soverom, stue/kjøkken		

Kommentar

Det medfølger bil oppstilling til en bil i carport. Carport er ikke et måleverdig areal iht. Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling, og er dermed ikke nærmere vurdert. Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger (meglerpakke) og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremvist.

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger (meglerpakke) og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar

Rekkehus

Underetasje:
P-rom: Entre/gang, 2 soverom, vaskerom, bad.
S-rom: Utv. bod (BRA-e)

1. etasje:
P-rom: Stue/kjøkken og soverom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2026	Walther Schoenmaker	Takstingeniør
	Ordin Nordmark	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	9	568		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Spovevegen 14

Hjemmelshaver

Nordmark Ordin, Nordmark Silje Mørck

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Klepp stasjon , sentralt beliggende med kort vei til sentrum med samferdsel og servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Asfaltert tomt i gårdsrommet, opparbeidet tre terrasser.
Parkering i gårdsrommet og i carport, og felles parkering utenfor.

Tinglyste/andre forhold

Carport i felles anlegg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er ikke utarbeidet.	Ikke gjennomgått		Nei
Iht. Ambita Infoland - Norges Eiendommer på nett.	28.01.2026	Innhentet	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.03.2026	
2	05.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget, utvendig bod f.eks gis kun en enkel beskrivelse ellers ikke nærmere vurdert. Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av samtlige bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det er ikke foretatt radon måling eller andre geotekniske undersøkelser av grunnen i berørt område. Det er av taksmann ikke foretatt kontroll ang. krav i byggeforskriftene til lyd og brann mellom boenhetene. Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Terrasse/balkong arealer må betraktes som ca. det er av taksmann ikke foretatt kontroll av evt. godkjenning eller påbud på evt. foreliggende krav iht. oppføring av konstruksjoner. Det er ikke opplyst om at det har vært aktivitet etter tidligere skadedyr, om det skulle oppdages aktivitet anbefales det behandling.