

Tilstandsrapport



Enebolig



Kornvegen 122 , 4350 KLEPPE



KLEPP kommune



gnr. 1, bnr. 2174

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 23.02.2026

Rapportdato: 25.02.2026

Oppdragsnr.: 13152-1184

Referansenummer: ON7811

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Vatland



DUO TAKST AS
R o g a l a n d

NITO

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Duo Takst AS

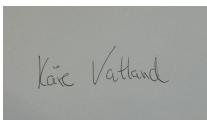
Duo Takst AS er en etablert takseringsbedrift med tilhold på Bryne/Jæren. Våre ansatte har fagkompetanse innen byggfag og erfaring fra takseringsbransjen.

Vi leverer takseringstjenester innen tilstandsvurderinger, skadetaksering, skjønn, verditaksering av bolig og næringseiendom i hele Rogaland – for både privat og offentlig sektor.

Selskapet har også kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygningstermografi.

Våre takstmenn er medlemmer av NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon, og holder seg faglig oppdatert gjennom kontinuerlig praksis og kompetanseutvikling.

Rapportansvarlig



Kåre Vatland

kv@duotakst.no

902 97 450



DUO TAKST AS
R o g a l a n d

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Del av rekkehus som ble oppført i 2010.
Ringmur/plate i stedstøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende og stående trepaneler.
Vinduer og dører med isolerglass.
Pulttak i tre som er tekket med papp.
Takrenner/nedløp i aluminium.

Bygningen generelt fremstår i normal stand iht. alder.
Registrerte tilstand anmerkninger skyldes i hovedsak konstruksjon, teknisk levetid og brukslitasje.
Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger.

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

Enebolig - Byggeår: 2010

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med papp besiktiget fra bakkenivå.
Taket er kun observert fra bakkenivå, og det foreligger ingen sikker vurdering av tekkingens faktiske tilstand. Aldersslitasje må likevel påregnes.
Mulige skader kan overses, og restlevetid er usikker.
Anbefales nærmere kontroll ved fysisk adkomst for å fastslå faktisk tilstand og behov for vedlikehold.
Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.
Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Takrenner og nedløp i aluminium, antatt fra byggeåret.
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.
Kledning behandlet i 2022.

Pulttak konstruksjon. Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

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.
Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

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

år.
Det er etablert en markterrasse i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte strier.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har malt tretrapp.
Profilert hvitmalt dører, normal brukslitasje i overflater og låskasser.
Enkelte dørblad tilslutter karm skjevt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2. etasje
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 26. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 52.

Eier opplyser at overgang gulv/vegg i dusjnisen ble sillikonert i 2026.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
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.

Vaskerom/bi-inngang

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Malt glassfiberstrier på vegg, med malt himling.
Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 36. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 57.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin, bereder, stoppekran, vannmåler, og fordeler skap for vann.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat.
Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Generell info:
Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av

Beskrivelse av eiendommen

varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Filter behøver rengjøring.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

Parkett på gulv, malt glassfiberstrier på vegg, malt himling.

Utstyr: Toalett og servant.

Mekanisk avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

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

Ledningsnett

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

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Det er avløpsrør av plast. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Ledningsnett

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

Boligen har balansert ventilasjon.

Service opplyst utført i 2024.

Det er installert varmepumpe.

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

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

El-anlegg fra byggeåret.

Eier opplyser at det ble registrert feil ved lysarmatur og stikkontakt på terrasse. Eier opplyser videre at anleggsdelen i denne forbindelse ble frakoblet av eiers søster, som er faglært elektriker.

-Gjenstående montering av bryter i stue 2. etasje.

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2010.

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

Ringmur og plate i betong.

Begrenset tilkomst for kontroll.

Belegningsstein i gårdsrom, og terrasse på mark.

Fall fra bygning registrert i gårdsrom, terreng underliggende terrasse er ikke kontrollert.

Fall- og dreneringsforhold under terrassekonstruksjonen er ikke verifisert. Eventuelle avvik i disse områdene kan derfor ikke utelukkes.

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

[Gå til side](#)

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

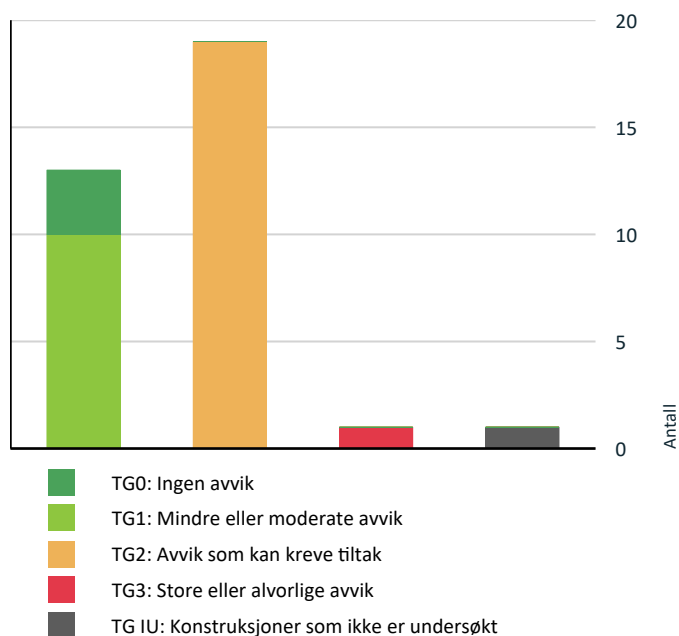
[Gå til side](#)

Enebolig

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

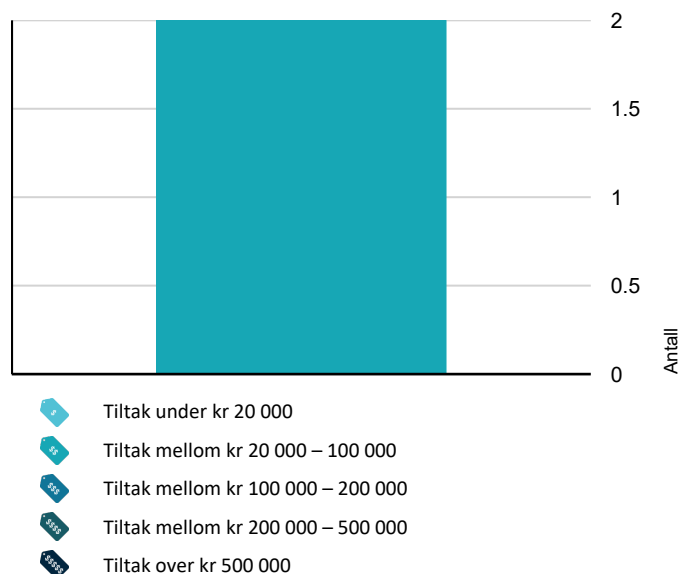
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft. Det er ikke gitt opplysning angående eventuell vedlikeholdsplikt.

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.

Interessent bør alltid konferere med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

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

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

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

Vinduer er fra byggeåret. Det er stedvis registrert slitasje, krakelering og begynnende nedbrytning i overflater. Det er også registrert noe irring på beslag. Smøring og overflatevedlikehold må påregnes som normalt vedlikehold.

Det er registrert råteskade i vindu på soverom i 2. etasje mot sør. Det er videre registrert svelling i enkelte vinduer. Det ble ikke registrert fukt ved kontrolltidspunktet.

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mose på halvtak over entre.

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert irr på renner, nedløp og rennekroker. Ingen tegn til lekkasjer eller deformasjoner ble registrert ved befarng.

- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- Det er påvist andre avvik:
- Utvendig kledning er fra byggeår. Det registreres stedvis tørkesprekker i kledningen, særlig på sider som er utsatt for sol og fuktighet.
- Det er stedvis manglende ventilering/luftespalte i overgang ved vannbord. Musetetting er enkelte steder ikke tilstrekkelig avsluttet mot vegg.

- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- Det er påvist andre avvik:
- Det registreres noe slitasje, krakelering og begynnende nedbrytning i overflater, hovedsaklig terrassedør mot sør. Det er også registrert noe irring på beslag.

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- Det er påvist andre avvik:
- Registrert tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i terrassebord. Registrert retningsavvik på terrasseplattning.
- Påregnelig med noe nedbrytning i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.
- Terrasse montert opp etter kledning, dette øker fuktbelastningen på treverket, og minsker ventilering bak kledningen.

- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- Det er påvist andre avvik:
- Det er hovedsakelig normal bruksslitasje på innvendige overflater. Parketten i stue har noe slitasje, særlig konsentrert i området ved terrassedør.
- Stedvis riss i overgang tak/vegg, påregnelig normal ved listefri utførelse.

Det er stedvis registrert falming, gliper, falming spenninger/knirk, gliper i toppdekker. Dette vurderes som påregnelig for etasjeskillere med trebjelkelag og konstruksjoner med betonggulv og flytende toppdekke.

Det er ikke foretatt nivellering av overflatene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- Det er påvist andre avvik:
- Overflate slitte trinn i trapp, stedvis noe spenninger i trinn og løs festet håndløpere.

- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- Det er påvist andre avvik:
- Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje.
- Ved testing av to tappesteder samtidig ble det registrert et mindre trykkfall. Forholdet vurderes å være innenfor det akseptable og anses ikke å kreve tiltak.

- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- Det er påvist andre avvik:
- Anlegget fremstår som fungerende. Det ble imidlertid registrert noe iring i aggregatet, noe som kan skyldes kondensdannelse.

- ! **Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Småris i fuger, variable fuktverdier i nedre del av vegg i dusj. Dette er trolig fukt mellom flis og membran, og er påregnelig normalt når dusj er i daglig bruk.

Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom.



Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist andre avvik:

Det registreres "bom", hulrom under enkelte fliser på gulv. Dette reduseres levetid og skader kan letter oppstå.

Motfall fra gulv ved dør til gulv ved sokkel dusjnisen.

Funksjon ivaretatt ved oppbrett av membran i dørterskel. Oppbrett i dørterskel ikke synlig.

Lokal fall til sluk i dusj er mindre en referansenivået, noe vannansamling langs sokkel ved spyling.



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/bi-inngang > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er påvist andre avvik:

Lav oppbrett av vinylbelegg omliggende rørøpstikk i gulv.

Begrenset tilkomst for kontroll av tilslutning av membran i sluk på befaringsdagen.



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/bi-inngang > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Mindre avskalling i benkeplate av laminat.



Kjøkken > 1. Etasje > Stue/spisestue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Stedvis bruksmerker og begynnende svelling i fronter.



Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring/sillikonering må vurderes.



Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

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

Det er påvist andre avvik:

Eier opplyser at spyleknapp av og til fester seg, og "faller inn".



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/bi-inngang > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Riss i sveiset skjøl på gulv.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

2010

Anvendelse

Helårsbolig

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Iht. eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med papp besiktiget fra bakkenivå.

Taket er kun observert fra bakkenivå, og det foreligger ingen sikker vurdering av tekkingens faktiske tilstand. Aldersslitasje må likevel påregnes. Mulige skader kan overses, og restlevetid er usikker.

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

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

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

Vurdering av avvik:

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

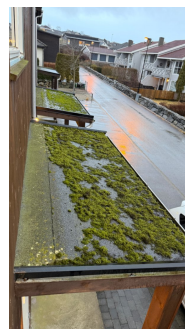
Mose på halvtak over entre.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Mose kan holde på fuktighet og over tid bidra til økt slitasje og redusert levetid på taktekingen.

Rengjøring av takflaten og eventuell behandling for å begrense videre mosevekst anbefales.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i aluminium, antatt fra byggeåret.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert irr på renner, nedløp og rennekroker. Ingen tegn til lekkasjer eller deformasjoner ble registrert ved befarings.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Irrdannelse er normalt for eldre aluminiums renner og vurderes som kosmetisk. Systemet vurderes å være funksjonelt, men krever regelmessig vedlikehold for å hindre vannansamling og overbelastning ved nedbør.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Kledning behandlet i 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utvendig kledning er fra byggeår. Det registreres stedvis tørkesprekker i kledningen, særlig på sider som er utsatt for sol og fuktighet.

Det er stedvis manglende ventilering/luftespalte i overgang ved vannbord. Musetetting er enkelte steder ikke tilstrekkelig avsluttet mot vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tørkesprekker og mangelfull ventilering kan medføre økt fuktbelastning og videre nedbrytning av kledning og underliggende konstruksjon over tid. Mangelfull musetetting øker risiko for skadedyr i veggkonstruksjonen. Det anbefales utbedring av ventilering og musetetting, samt løpende vedlikehold av kledning.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Pulttak konstruksjon. Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 3 Vinduer

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.

Tilstandsrapport

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

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer er fra byggeåret. Det er stedvis registrert slitasje, krakelering og begynnende nedbrytning i overflater. Det er også registrert noe irring på beslag. Smøring og overflatevedlikehold må påregnes som normalt vedlikehold.

Det er registrert råteskade i vindu på soverom i 2. etasje mot sør. Det er videre registrert svelling i enkelte vinduer. Det ble ikke registrert fukt ved kontrolltidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Overflateslitasje og irring kan over tid føre til redusert funksjon og forkortet levetid dersom vedlikehold ikke utføres.

Råteskade innebærer nedbrytning av trevirke og kan medføre redusert konstruktiv styrke og behov for utskifting. Svelling kan påvirke funksjon (åpning/lukking) og tetthet.

Generell overflatebehandling, samt smøring og vedlikehold av beslag anbefales.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres noe slitasje, krakelering og begynnende nedbrytning i overflater, hovedsaklig terrassedør mot sør. Det er også registrert noe irring på beslag.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Forholdet kan over tid medføre redusert overflatebeskyttelse og økt vedlikeholdsbehov, særlig på værutsatte flater. Anbefaler jevnlig overflatebehandling, samt rengjøring/smøring av beslag.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en markterasse i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Registrert tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i terrassebord. Registrert retningsavvik på terrasseplattning.

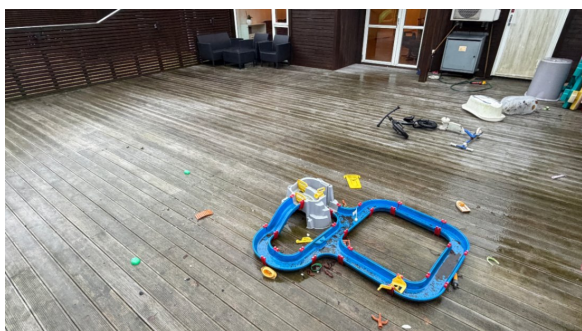
Påregnelig med noe nedbrytning i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.

Terrasse montert opp etter kledning, dette øker fuktbelastningen på treverket ,og minsker ventilering bak kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdene kan medføre redusert bæreevne og stabilitet over tid, samt forkortet levetid på konstruksjonen. Vedlikehold og utskifting av skadet treverk må påregnes.



TG 1 Gassinstallasjon

Det er montert gasspeis i stue i 1. etasje. Peisen er opplyst til å være tilkoblet gassflaske/tank plassert utvendig.

Rørføring, tilkoblinger og sikkerhetsmessige forhold er ikke nærmere vurdert.

Anbefaling: Det anbefales kontroll av godkjent fagperson for verifisering av forskriftsmessig installasjon og sikker drift.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innendig er det gulv av parkett. Veggene har malte strier. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er hovedsakelig normal bruksslitasje på innvendige overflater. Parketten i stue har noe slitasje, særlig konsentrert i området ved terrassedør. Stedvis riss i overgang tak/vegg, påregnelig normal ved listefri utførelse.

Det er stedvis registrert falming, gliper, falming spenninger/knirk, gliper i toppdekker. Dette vurderes som påregnelig for etasjeskillere med trebjelkelag og konstruksjoner med betonggulv og flytende toppdekke.

Det er ikke foretatt nivellering av overflatene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdene vurderes som normale bruksspor og konstruksjonsmessig påregnelige bevegelser. Det er ikke indikasjoner på avvik som tilsier behov for tiltak utover ordinært vedlikehold.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflate slitte trinn i trapp, stedvis noe spenninger i trinn og løs festet håndløpere.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet vurderes som normalt vedlikeholdsbehov.

Anbefaler overflatebehandling av trinn samt etterstramming/justering av håndløper og innfestninger.



TG 1 Innvendige dører

Profilert hvitmalte dører, normal brukslitasje i overflater og låskasser.

Enkelte dørblad tilslutter karm skjevt.



VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Småris i fuger, variable fuktverdier i nedre del av vegg i dusj. Dette er trolig fukt mellom flis og membran, og er påregnelig normalt når dusj er i daglig bruk.

Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet vurderes som normalt brukspreget. Småris i fuger kan over tid bidra til økt fuktbelastning dersom de ikke vedlikeholdes. Periodisk kontroll og vedlikehold av fuger anbefales.

2.ETASJE > BAD

🔧 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 26. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 52.

Eier opplyser at overgang gulv/vegg i dusjnisen ble sillikonert i 2026.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Det registreres "bom", hulrom under enkelte fliser på gulv. Dette reduseres levetid og skader kan letter oppstå.

Motfall fra gulv ved dør til gulv ved sokkel dusjnisen. Funksjon ivaretatt ved oppbrett av membran i dørterskel. Oppbrett i dørterskel ikke synlig.

Lokal fall til sluk i dusj er mindre en referansenivået, noe vannansamling langs sokkel ved spyling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bom under fliser kan over tid medføre sprekkdannelser og løs flis. Motfall og begrenset fall mot sluk kan øke fuktbelastningen på overflater og fuger, og medføre økt vedlikeholdsbehov. Skjulte avvik i membranløsning ved terskel kan ikke utelukkes.

Lokal utbedring av fliser kan vurderes ved forverring. (bi-imp)

Ved fremtidig oppgradering anbefales fallforhold forbedret for å sikre mer effektiv avrenning.

2.ETASJE > BAD

🔧 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring/sillikonerings må vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- 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.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er påvist andre avvik:

Eier opplyser at spyleknapp av og til fester seg, og "faller inn".

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet kan redusere funksjon og risiko for kontinuerlig vannsig dersom knappen ikke går tilbake i normal posisjon.

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget systerne bør fremskaffes.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.



Tilstandsrapport

2. 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.



1. ETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



1. ETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt glassfiberstrier på vegg, med malt himling.

1. ETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 36. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 57.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Riss i sveiset skjøt på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Riss i skjøt kan medføre redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjon.
Anbefaler lokal utbedring ved silikon eller omsveising.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Lav oppbrett av vinylbelegg omliggende røroppstikk i gulv.

Begrenset tilkomst for kontroll av tilslutning av membran i sluk på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

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

Manglende oppbrett rundt røroppstikk reduserer sikring mot vanninntrengning ved lekkasje eller søl, med risiko for fuktskader i underliggende konstruksjon.

Membranens utførelse og tetthet i overgangen mot sluk er ikke verifisert. Skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes.



1. ETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin, bereder, stoppekran, vannmåler, og fordeler skap for vann.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mindre avskalling i benkeplate av laminat.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet er av kosmetisk karakter, men kan over tid gi økt risiko for fuktopptak og videre skader. Lokal utbedring/forsegling anbefales. Utskifting kan vurderes ved videre utvikling.

1. ETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat.
Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis bruksmerker og begynnende svelling i fronter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Svelling i fronter kan indikere fuktpåvirkning og kan over tid medføre videre nedbrytning av materialet.

Lokal utbedring/utskifting av skadede fronter ved behov.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Filter behøver rengjøring.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Parkett på gulv, malt glassfiberstrier på vegg, malt himling.

Utstyr: Toalett og servant.

Mekanisk avtrekk



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

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

Ledningsnett

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

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

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

Ved testing av to tappesteder samtidig ble det registrert et mindre trykkfall. Forholdet vurderes å være innenfor det akseptable og anses ikke å kreve tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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.

Noe redusert vanntrykk ved samtidig tapping må påregnes, men forholdet vurderes ikke vesentlig betydning for normal bruk.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. 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.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.
Service opplyst utført i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Anlegget fremstår som fungerende. Det ble imidlertid registrert noe iring i aggregatet, noe som kan skyldes kondensdannelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Iring/korrosjon kan over tid påvirke komponenter og elektriske tilkoblinger, og kan medføre redusert driftssikkerhet og forkortet levetid. Det anbefales kontroll/service av aggregatet for vurdering av årsak til kondens og eventuell utbedring.

Tilstandsrapport



Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

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

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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.



Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg fra byggeåret.

Eier opplyser at det ble registrert feil ved lysarmatur og stikkontakt på terrasse. Eier opplyser videre at anleggsdelen i denne forbindelse ble frakoblet av eiers søster, som er faglært elektriker.

-Gjenstående montering av bryter i stue 2. etasje.

Opplysning gitt av eier:

"Det ene strømuttaket i internett-delen av sikringsskapet sitter løst. Selve strømdelen ser ut til å sitte fast, men plasten/dekslet rundt er løs. Ser ut som at plasten har brukket rundt festekruen."

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.

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.
2010
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Samsvarserklæring fra ved oppføring av bolig er fremvist.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

Tilstandsrapport

el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Eier opplyser at det ble registrert feil ved lysarmatur og stikkontakt på terrasse. Eier opplyser videre at anleggsdelen i denne forbindelse ble frakoblet av eiers søster, som er faglært elektriker.

På bakgrunn av de registrerte forholdene anbefales det at det gjennomføres en elkontroll av det elektriske anlegget.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2010.

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur og plate i betong.

Begrenset tilkomst for kontroll.

TG 0 Terrengforhold

Belegningsstein i gårdsrom, og terrasse på mark.

Fall fra bygning registrert i gårdsrom, terreng underliggende terrasse er ikke kontrollert.

Fall- og dreneringsforhold under terrassekonstruksjonen er ikke verifisert. Eventuelle avvik i disse områdene kan derfor ikke utelukkes.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

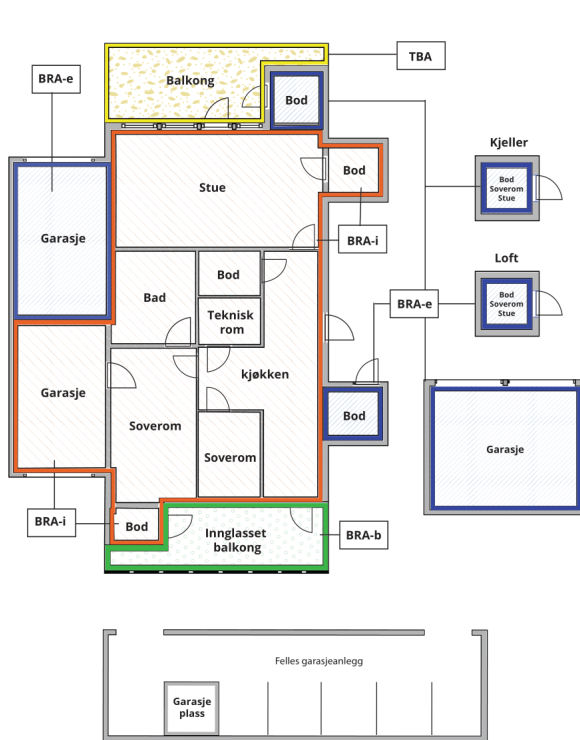
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	59			59	
1. Etasje	56	6		62	77
SUM	115	6			77
SUM BRA	121				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Stue, bad, 3 soverom, garderobe/bod		
1. Etasje	Entré/gang, vaskerom/bi-inngang, stue/spisestue/kjøkken, toalettrom	Utvendig bod	

Kommentar

Carport utgjør 16 m2.

Ikke nærmer kontroller eller beskrevet i rapport.

Utvendig bod utgjør 6 m2 - Eksternt bruksareal (BRA-e)

Merknad: Slitt overflate ytterdør.

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2026	Kåre Vatland	Takstingeniør
	Gunnar Seljeseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	1	2174		0	222 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kornvegen 122

Hjemmelshaver

Seljeseth Gunnar, Seljeseth Heidi Johansen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Kornvegen 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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	12.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	23.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.