

Tilstandsrapport



Enebolig



Blåknappvegen 21, 4053 RÆGE



SOLA kommune



gnr. 21, bnr. 127

Sum areal alle bygg: BRA: 282 m² BRA-i: 239 m²



Befaringsdato: 05.11.2025

Rapportdato: 07.11.2025

Oppdragsnr.: 13152-1105

Referansenummer: YB2067

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Vatland



DUO TAKST AS
R o g a l a n d

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Duo Takst AS

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren.

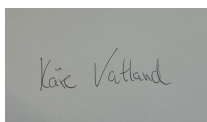
Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.

Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor.

Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi.

Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

Rapportansvarlig



Kåre Vatland

kv@duotakst.no

902 97 450



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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, anneks, 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 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

Enebolig som ble oppført i 1991.

Bygning med varierende alder og stand. Stedvis oppgrader i innvendige flater i senere tid.

Bolig tilbygget i 2007.

Registrerte tilstand anmerkninger skyldes i hovedsak konstruksjon, teknisk levetid på bygningsdelene, vedlikehold 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: 1991

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig med grunnmur/plate i stdstøpt betong.

Yttervegger i lett bindinsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.

Etasjeskiller i trebjelkelag og betong.

Vinder og dører med 2-3 lags isolerglass.

Saltak og pultakkonstruksjon i tre som er tekket med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plast.

Taktekkingen byggeår og ved tilbygg i 2007. Tekking besiktiget fra bakkenivå.

Til info:

Liten takvinkel på tilbygg. Ved helning på tak med takstein under 22°, anbefales det å bruke bærende undertak, i tillegg benytte papp med god overlapp og- eller eventuelt papp med limte skjøter. Eier opplyser art det er benyttet papp på tilbygg.

Takrenner og nedløp i plast fra byggeåret og ved tilbygg i 2007.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Gavlsider opplyst skiftet i 2020.

Loft besiktet fra loftsluke.

Bygningen har malte trevinduer med 2-3-lags glass. Varierende alder.

Vindu i stue 1. etasje skiftet i 2020.

Vindu tilbygg 2007.

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

Det vil være større risiko for at glass punkterer når isolerglass passerer 30 år.

Registrert løs pakning i stuevindu 1. etasje. Anbefales utbedret for å hindre kondensering.

Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør. Varierende alder.

Dør i stue 1. etasje skiftet i 2020.

Dør tilbygg 2007.

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

og lysforhold.

Det vil være større risiko for at glass punkterer når isolerglass passerer 30 år.

Balkong og terrasser i tre.

(Overgang betongdekke garasje og bolig er ikke kontrollert.

Anbefaler nærmere kontroll ift. tetthet og fall)

Skorstein over tak

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Hovedsaklig fra byggeåret og ved tilbygg.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongdekke.

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Yttervegg under trapp. Fuktktivtemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 23,7.

Boligen har lakkert tretrapp.

Profilert malte dører

Eier opplyser at det ble registrert rotter i hjørne på tv-stue i 2015.

Skadeårsak og skader i konstruksjon ble utbedret. Konferer med eier for nærmere informasjon ift. utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

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

Belegg på gulv og høytrykkslaminerte plater på vegg.

Utstyr: Toalett, dusj og servant.

Mekanisk avtrekk.

Varmekabler i gulv.

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 64.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da kontroll kunne gjennomføres fra inspeksjonsluke underliggende innredning.

Fuktmåling utført uten å påvise unormale forhold.

Bad

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

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 64.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg under vaskekum kjøkken.

Vaskerom/bi-inngang

Beskrivelse av eiendommen

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Epoxybelegg på gulv.

Malt panel på vegg.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, brannslange, sentralstøvsuger, bereder, utslagsvask og stoppekran.

Mekanisk avtrekk.

Eier opplyser at våtrom ble renoveret i forbindelse med oppstått lekkasje fra overliggende våtrom. For nærmere informasjon konferer med eier.

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

Eposybelegg på gulv.

Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 35.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 150.

Det er plastsluk.

Epoxybelegg.

Rommet har opplegg for vaskemaskin, stoppekran, bereder og utslagsvask.

Det er mekanisk avtrekk.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Normale bruksmerker i overflater.

Påregnelig med mindre justering av enkelte fronter, samt montering av dampetting, vannsensor og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det registreres sug ved enkel funksjonstesting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon på våtrom, kjøkken, øvrige rom er ventilert med vegg ventiler og vinduventiler.

Motor til aggregat opplyst skiftet i 2020.

Det er installert varmepumpe i 2017. Anlegget var i drift ved befarings og fungerer som forventet.

Normal slitasje og vedlikeholdsbehov må påregnes.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

El-anlegg med varierende alder, hovedsakelig fra byggeåret, tilbygg og ved oppgradering av våtrom i senere tid.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det foreligger ingen dokumentasjon på byggegrunnens beskaffenhet.

Ingen setningsriss eller andre tegn til ustabil grunn ble registrert ved befarings.

Byggegrunn antas å være stabile masser, men dette er ikke kontrollert.

Dreneringen og fuktsikring fra byggeåret, og ved tilbygg i 2007.

Bygningen har betonggrunnmur, plate i stedstøp betong.

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Det er ikke tilkomst for kontroll av terreng underliggende terrasse.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

(Registrert variable fuktverdier i nedre del av påforet vegg i underetasje, kommentert under rom under terreng.)

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.

Det er offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger og er fra 1991.

Ikke vurdert, tilstand satt iht. alder.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

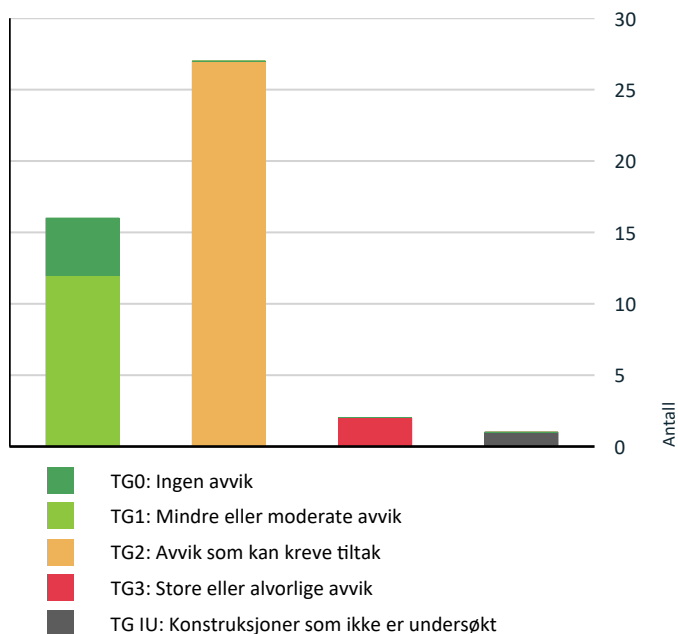
Avvik i rominndeling i 2. etasje og underetasje.

Garasje

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

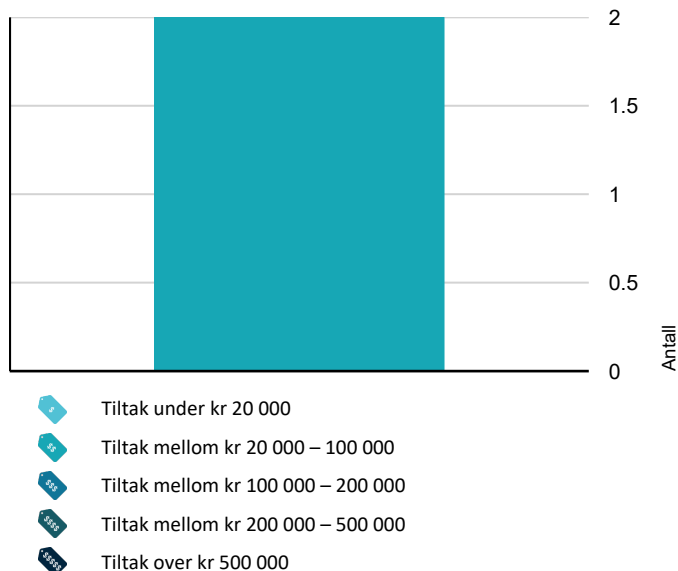
Sammendrag av boligens tilstand

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 av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang lyd eller brann krav mellom bygninger.

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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Takrenner har punktvis lekkasjer.

Taknedløp ved garasje er avsluttet over terrenget, dette øker fuktbelastningen på terrenget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Balkong/Terrasse, varierende alder.
Registrert tørkesprekker, nedbrytning og råte i deler av terrassebord. Bord er stedvis montert tett, dette øker fuktbelastninger.
Deler av terrasse mangler rekkverk.
Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Registrert større retningsavvik på terrasse.
Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekking fra byggeåret og ved tilbygg i 2007. Normal slitasje, med noe mose enkelte steder.
Registrert stedvis avskalling i takstein, trolig oppstått oi forbindelse med uvær/stormer.

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Vannbord på fasade sør/øst er avslutte på kledning og vindu, dette øker fuktbelasninger på konstruksjonen.
Ingen registrert fukt ved enkel overflatemåling innvending på befaringsdagen.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Klemte lufteskuffer på kryp loft, stedvis manglende ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering.

Diffusjonsplast er ikke tilstrekkelig klemt i yttertak i kott.

Ingen følgeskader registrert på befaringsdagen.

Det er registrert manglende vindtetting på kryp loft. Manglende vindtetting kan føre til redusert isolasjonsevne ved at kald luft blåser gjennom eller over isolasjonen.

Dette kan også øke risikoen for kondens og fuktpåvirkning i konstruksjonen.

Ingen fuktskader registrert på befaringsdagen.

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

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

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

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

Enkelte vinduer er "strie" å betjene. behov for mindre justering.

Nedbrytning overflater/klemlister, ingen registrert fukt ved enkel overflatemåling innvending på befaringsdagen.

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

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

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Vannbord på fasade sør/øst er avslutte på kledning, dette øker fuktbelasninger på konstruksjonen. Ingen registrert fukt ved enkel overflatemåling innvending på befaringsdagen.

Korrodering hengsler generelt.

Utbedre vannbord øst.

! Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Skorstein mangler overflatebehandling. Det er registrert mosedannelse og saltutslag på pussflater. Ingen fukt registrert ved besiktigelse fra loftsluke (noe begrenset tilkomst).

Overflateslitasje og begroing øker risikoen for fuktopptak og pussavskalling over tid.

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Ujevn sparkling av himling i underetasje. Estetisk, ingen behov for tiltak.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påvist andre avvik:

Det registreres stedvis knirk/spenninger i gulv, hovedsakelig tilbygget del.

! Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Sammendrag av boligens tilstand

Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i vegg. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørking.

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Det er påvist andre avvik:

Det er ikke lufte spalter på alle innvendige dører, dette hindrer luftutvekslingen, samt noe over/undertrykk vil kunne oppleves.
Enkelte dører tar i karm, og eller tilslutter karm skjevt.

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

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

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

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

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

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke lufte spalter på alle innvendige dører, dette hindrer luftutvekslingen, samt noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

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

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

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

El-anlegg med varierende alder, hovedsakelig fra byggeåret, tilbygg og ved oppgradering av våtrom i senere tid.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Synlig platon/fuksikring er ført bak kledning, tilsynelatende mangler klemlist.
Manglende bruk av klemlist kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmurplast og føre til fukt i nedre del av vegg.

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

Det er påvist andre avvik:

Det registreres mindre riss i grunnmur/puss. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.
Sprekk i stedstøpt plate ved garasje, noe ujevn heller ved entre.

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

Det er registrert sprekker/deformasjoner som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Rekkverk er lavt, større avstand på spiler ift. dagens krav.

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke registrert bruk av mansjett ved rørgjennomføring i dusjsone. Manglende tetthet kan føre til fukt i omliggende konstruksjon.
(Våtromsleverandører leverer normalt godkjente mansjetter til bruk i slike gjennomføringer, og slikon alene tilfredsstillende ikke dagens krav til tetting.)

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

Det er påvist andre avvik:

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

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

Det er påvist skader/fuktskader i kjøkkengulvet.

Dette skyldes trolig kondensering fra kjøleskap, samt vannsøl fra vaskekum. Ingen registrert fukt ved overflatemåling.
Lekkasje i kobling til vannkran.

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke registrert bruk av mansjett ved rørgjennomføring i dusjsone. Manglende tetthet kan føre til fukt i omliggende konstruksjon.
(Våtromsleverandører leverer normalt godkjente mansjetter til bruk i slike gjennomføringer, og silikon alene tilfredsstiller ikke dagens krav til tetting.)



Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Drypplekkasje fra blandebatteri i dusj ved bruk.
Sprekk i toalett sete.
Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg under servant.



Våtrom > Underetasje > Vaskerom/bi-inngang > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er benyttet panel i våtsone bak utslagsvask.
Løsningen tilfredsstiller ikke dagens krav til materialbruk i våtsoner og medfører risiko for fuktopptak og skader over tid.



Våtrom > Underetasje > Vaskerom/bi-inngang > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det registreres stedvis noe avskalling i epoxybelegg.
Ift. konstruksjonsoppbygging og bruk er det ikke umiddelbar behov for tiltak.



Våtrom > Underetasje > Vaskerom/bi-inngang > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

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

Epoksybelegg gir en vannavvisende overflate, men det er ikke ansett som fullverdig vanntettingssystem etter dagens våtromskrav.
Ingen fuktskader registrert, og ingen umiddelbart behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1991

Kommentar
Iht. eiendomsverdi.

Anvendelse
Helårsbolig

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2007	Tilbygg	1. etasje tilbygd.
------	---------	--------------------

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein fra byggeår og ved tilbygg i 2007. Tekking besiktiget fra bakkenivå.

Til info:

Liten takvinkel på tilbygg. Ved helning på tak med takstein under 22°, anbefales det å bruke bærende undertak, i tillegg benytte papp med god overlapp og- eller eventuelt papp med limte skjøter. Eier opplyser art det er benyttet papp på tilbygg.

Vurdering av avvik:

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

Taktekking fra byggeåret og ved tilbygg i 2007. Normal slitasje, med noe mose enkelte steder.

Registrert stedvis avskalling i takstein, trolig oppstått oi forbindelse med uvær/stormer.

Konsekvens/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.

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



! TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast fra byggeåret og ved tilbygg i 2007.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Taknedløp ved garasje er avsluttet over terrenget, dette øker fuktbelastningen på terrenget.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Gavlsider opplyst skiftet i 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vannbord på fasade sør/øst er avslutte på kledning og vindu, dette øker fuktbelastninger på konstruksjonen. Ingen registrert fukt ved enkel overflatemåling innvendig på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedre vannbord øst for å minimere fukt belastningen på konstruksjonen.



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Loft besiktet fra loftsluke.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Klemte lufteskuffer på kryploft, stedvis manglende ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering.

Diffusjonsplast er ikke tilstrekkelig klemt i yttertak i kott.
Ingen følgeskader registrert på befaringsdagen.

Det er registrert manglende vindtetting på kryploft.
Manglende vindtetting kan føre til redusert isolasjonsevne ved at kald luft blåser gjennom eller over isolasjonen.
Dette kan også øke risikoen for kondens og fuktpåvirkning i konstruksjonen.
Ingen fuktskader registrert på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.
Nærmere kontroll/utbedring av tetthet i mønet.

Himling i 2. etasje og yttertak uten kaldt loft er spesielt utsatt for kondens dersom dampsperre ikke er tett eller korrekt klemt.
Tilstrekkelig tetting, isolasjon og god utlufting er avgjørende for å unngå kondensering og fuktskader over tid.

Etablere vindtetting på kryploft for å bedre isolasjonseffekt og redusere faren for fukt og varmetap.



! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-3-lags glass. Varierende alder.
Vindu i stue 1. etasje skiftet i 2020.

Vindu tilbygg 2007.

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

Det vil være større risiko for at glass punkterer når isolerglass passerer 30 år.

Registrert løs pakning i stuevindu 1. etasje. Anbefales utbedret for å hindre kondensering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Enkelte vinduer er "strie" å betjene. behov for mindre justering.

Nedbrytning overflater/klemlister, ingen registrert fukt ved enkel overflatemåling innvendig på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Jevnlig vedlikeholde overflater, da spesielt glasslister. Enkelte glasslister må påregnes skiftet på kortere sikt.

Tilstandsrapport



! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør. Varierende alder. Dør i stue 1. etasje skiftet i 2020.

Dør tilbygg 2007.

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

Det vil være større risiko for at glass punkterer når isolerglass passerer 30 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Vannbord på fasade sør/øst er avslutte på kledning, dette øker fuktbelastninger på konstruksjonen. Ingen registrert fukt ved enkel overflatemåling innvendig på befaringsdagen.

Korrodering hengsler generelt.

Utbedre vannbord øst.

Konsekvens/tiltak

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

Utbedre vannbord øst for å minimere fukt belastningen på konstruksjonen.

Behandle hengsler og beslag.

Justering av enkelte dører.

Eldre dører i tilbygg må påregnes oppgradert på sikt.



! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong og terrasser i tre.

(Overgang betongdekke garasje og bolig er ikke kontrollert. Anbefaler nærmere kontroll ift. tetthet og fall)

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Balkong/Terrasse, varierende alder.

Registrert tørkesprekker, nedbrytning og råte i deler av terrassebord.

Bord er stedvis montert tett, dette øker fuktbelastninger.

Deler av terrasse mangler rekkverk.

Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Registrert større retningsavvik på terrasse.

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

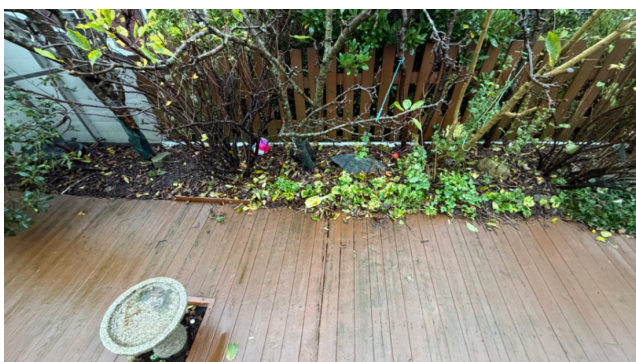
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det må påregnes oppgraderinger på deler av terrasse og balkong.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Andre utvendige forhold

Skorstein over tak

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skorstein mangler overflatebehandling. Det er registrert mosedannelse og saltutslag på pussflater. Ingen fukt registrert ved besiktigelse fra loftsluke (noe begrenset tilkomst).

Overflateslitasje og begroing øker risikoen for fuktopptak og pussavskalling over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefales jevnlig rengjøring og overflatebehandling/impregnering hvert ca. 5. år for å opprettholde tetthet og hindre vanninntrenging.



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Hovedsaklig fra byggeåret og ved tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ujevn sparkling av himling i underetasje. Estetisk, ingen behov for tiltak.

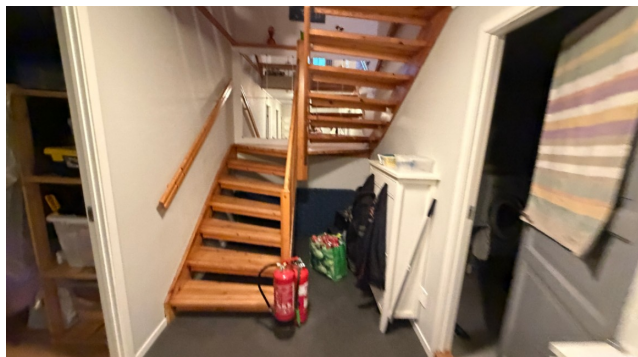
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Estetisk, ingen behov for tiltak.



Tilstandsrapport



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongdekke.

Vurdering av avvik:

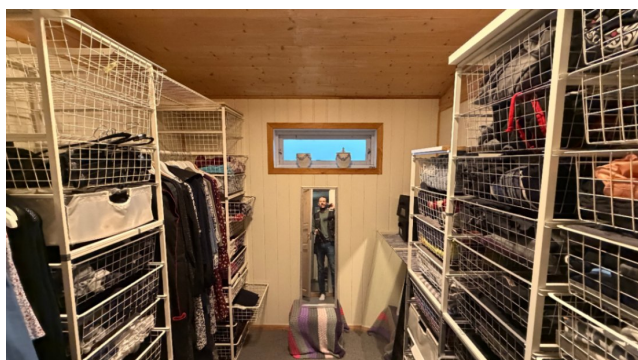
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist andre avvik:

Det registreres stedvis knirk/spenninger i gulv, hovedsakelig tilbygget del.

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.

Underbedring av spenning/knirk ved fremtidig skifte av toppdekker.



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Yttervegg under trapp. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 23,7.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampspærre i vegg. Dampspærre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørking.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Diffusjonsplast anbefales fjernet/utbedret ved fremtid renovering av underetasje.

Det anbefales videre at det opprettes generelt bedre ventilasjon.



! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige dører

Profilert malte dører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke lufte spalter på alle innvendige dører, dette hindrer luftutvekslingen, samt noe over/undertrykk vil kunne oppleves. Enkelte dører tar i karm, og eller tilslutter karm skjevt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Enkelte dører må justeres.

Opprette luftespalter.



! TG 1 Andre innvendige forhold

Eier opplyser at det ble registrert rotter i hjørne på tv-stue i 2015. Skadeårsak og skader i konstruksjon ble utbedret. Konferer med eier for nærmere informasjon ift. utførelse.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

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

Belegg på gulv og høytrykkslaminerte plater på vegg.

Utstyr: Toalett, dusj og servant.

Mekanisk avtrekk.

Varmekabler i gulv.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke registrert bruk av mansjett ved rørgjennomføring i dusjsone. Manglende tetthet kan føre til fukt i omliggende konstruksjon.

(Våtromsleverandører leverer normalt godkjente mansjetter til bruk i slike gjennomføringer, og silikon alene tilfredsstiller ikke dagens krav til tetting.)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere kontroll/utbedring av tetting anbefales.

Det anbefales å etablere godkjent mansjettløsning i henhold til produsentens monteringsanvisning.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 64.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rengjøring eller utskiftning av innløpsventilen anbefales.



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da kontroll kunne gjennomføres fra inspeksjonsluke underliggende innredning. Fuktmåling utført uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

Generell

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

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

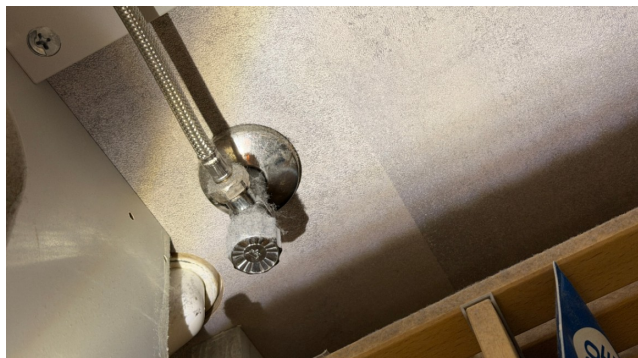
Det er ikke registrert bruk av mansjett ved rørgjennomføring i dusjsone. Manglende tetthet kan føre til fukt i omliggende konstruksjon. (Våtromsleverandører leverer normalt godkjente mansjetter til bruk i slike gjennomføringer, og silikon alene tilfredsstiller ikke dagens krav til tetting.)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere kontroll/utbedring av tetting anbefales.

Det anbefales å etablere godkjent mansjettløsning i henhold til produsentens monteringsanvisning.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 64.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Drypplekkasje fra blandebatteri i dusj ved bruk.

Sprekke i toalett sete.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skifte pakning i blandebatteri.

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

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg under vaskekum kjøkken.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



UNDERETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Epoxybelegg på gulv.

Malt panel på vegg.

Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, brannslange, sentralstøvsuger, bereder, utslagsvask og stoppekran.

Mekanisk avtrekk.

Eier opplyser at våtrom ble renovert i forbindelse med oppstått lekkasje fra overliggende våtrom. For nærmere informasjon konferer med eier.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



UNDERETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er benyttet panel i våtsone bak utslagsvask.

Løsningen tilfredsstiller ikke dagens krav til materialbruk i våtsoner og medfører risiko for fuktopptak og skader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefales å etablere fuktsikker løsning i våtsone, for eksempel med membran og godkjente overflater i henhold til våtromsnormen.

UNDERETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

! TG 2 Overflater Gulv

Epoxybelegg på gulv.

Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 35.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 150.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres stedvis noe avskalling i epoxybelegg. Ift. konstruksjonsoppbygging og bruk er det ikke umiddelbar behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

If. konstruksjonsoppbygging og bruk er det ikke umiddelbar behov for tiltak.



UNDERETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk.

Epoxybelegg.

Årstall: 1991

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Epoksybelegg gir en vannavvisende overflate, men det er ikke ansett som fullverdig vanntettingssystem etter dagens våtromskrav.

Ingen fuktskader registrert, og ingen umiddelbart behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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.

Tilstandsrapport

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Betong oppkanten bidrar til å hindre vannavrenning, og funksjonen vurderes som ivaretatt.



UNDERETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin, stoppekran, bereder og utslagsvask.

Årstall: 1991 Kilde: Eier

UNDERETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > VASKEROM/BI-INNGANG

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2015 Kilde: Eier



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Normale bruksmerker i overflater. Påregnelig med mindre justering av enkelte fronter, samt montering av dampetting, vannsensor og komfyrvakt.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Dette skyldes trolig kondensering fra kjøleskap, samt vannsøl fra vaskekum. Ingen registrert fukt ved overflatemåling. Lekkasje i kobling til vannkran.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.
- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare behov tiltak utover kontroll/utbedring av pakning tilknyttet kjøleskap. Skifte pakning i vannkrane.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det registreres sug ved enkel funksjonstesting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber, hovedsakelig fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Anbefaler å merke stoppekran.



! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast, opplyst fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



! TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon på våtrom, kjøkken, øvrige rom er ventilert med vegg ventiler og vinduventiler.
Motor til aggregat opplyst skiftet i 2020.

Årstall: 1991 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke lufte spalter på alle innvendige dører, dette hindrer luftutvekslingen, samt noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler at det opprettes luftespalter.



! TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i 2017. Anlegget var i drift ved befaring og fungere som forventet.
Normal slitasje og vedlikeholdsbehov må påregnes.

Tilstandsrapport

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt



Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



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.

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

El-anlegg med varierende alder, hovedsakelig fra byggeåret, tilbygg og ved oppgradering av våtrom i senere tid.

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.
1991
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Eier opplyser at arbeid tilknyttet el-anlegg er utført av elektrovirksomhet.
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?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

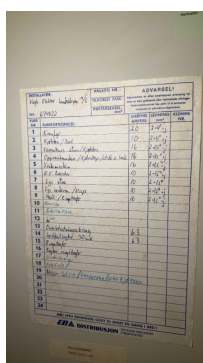
Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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



! TG 0 Utstyr for varslung og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det foreligger ingen dokumentasjon på byggegrunnens beskaftenhet. Ingen setningsriss eller andre tegn til ustabil grunn ble registrert ved befaring. Byggegrunn antas å være stabile masser, men dette er ikke kontrollert.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen og fuktsikring fra byggeåret, og ved tilbygg i 2007.

Vurdering av avvik:

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

Synlig platon/fuktsikring er ført bak kledning, tilsynelatende mangler klemlist.

Manglende bruk av klemlist kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmurplast og føre til fukt i nedre del av vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.



Tilstandsrapport



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur, plate i stedstøp betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres mindre riss i grunnmur/puss. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

Sprekk i stedstøpt plate ved garasje, noe ujevn heller ved entre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbar behov for tiltak.

! TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Rekkverk er lavt, større avstand på spiler ift. dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ved eventuell utskifting eller oppgradering bør rekkverk tilpasses dagens krav til høyde og spileavstand for å bedre personsikkerheten.



! TG IU Terrenghorhold

Det er ikke tilkomst for kontroll av terreng underliggende terrasse.

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

(Registrert variable fuktverdier i nedre del av påforet vegg i underetasje, kommentert under rom under terreng.)

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 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger og er fra 1991.

Ikke vurdert, tilstand satt iht. alder.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1997

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Iht. byggetillatelse.

Beskrivelse

Garasje

Byggeår:1997

Konstruksjon:

Bygningen er oppført med ringmur/grunnmur/plate i stedstøpt betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med trepaneler.

Flatt tak i tre som er teknet med papp.

Takrenner og nedløp av plast.

Port av stål/aluminium m/portåpner.

Merknader:

-Eier opplyser at det ble registrert flaggermus i takkonstruksjon ift. med montering av innfestning tak. Konferer med eier for nærmere informasjon.

-Mindre bulk i ned del av ledd port.

-Mye oppbevart på befaringsdagen, innvendig ikke nærmere kommentert.

Generell info:

Bygningen omfattes ikke av NS 3600, og er derfor ikke vurdert med tilstands- eller konsekvensanalyse.

Den anses som sekundær bygning i forbindelse med salgsprosessen.

Oppmåling er utført omtrentlig.

Det er ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til brann mellom bolig og garasje.

Vedlikehold og levetid som bolig for øvrig.

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

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

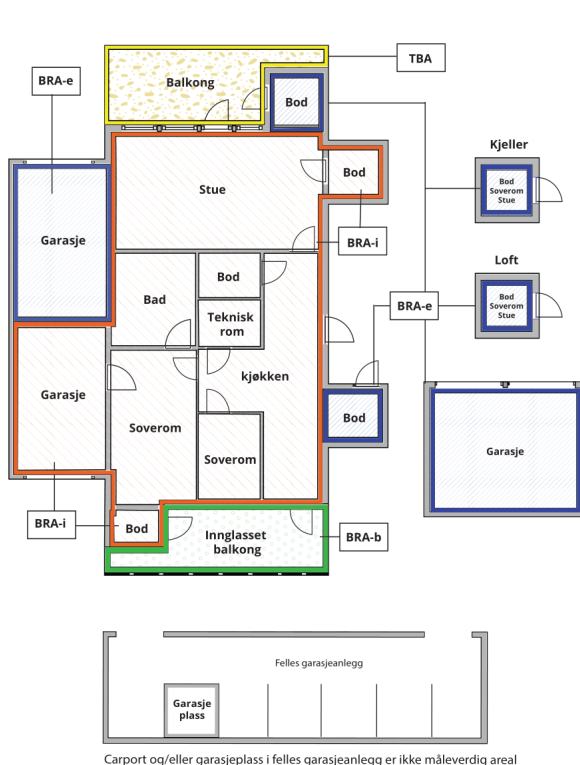
Hva er måleverdig areal?

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.



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	43			43	
1. etasje	110			110	130
Underetasje	86			86	
SUM	239				130
SUM BRA	239				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, stue, bad		
1. etasje	Stue/kjøkken/gang, bi-inngang, garderobe, tv-stue, kontor, bad		
Underetasje	Garasje, entré/gang, 2 soverom, garderobe, vaskerom/bi-inngang		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Avvik i rominndeling i 2. etasje og underetasje.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Målt avstand til vindu på soverom 1. etasjer 1,25 m
Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		43		43	
SUM		43			
SUM BRA	43				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	189	50
Garasje	0	43

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.11.2025	Kåre Vatland	Takstingeniør
	Roy Ove Tjelta	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	21	127		0	434.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Blåknappvegen 21							
Hjemmelshaver Tjelta Roy Ove							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig i Blåknappvegen på Ræge i Sola kommune.

Adkomstvei

Offentlig veg.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Tinglyste/andre forhold

Garasje tilknyttet bolig er vurdert innvendig grunnet manglende tilkomst.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	30.10.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	05.11.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	05.11.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette 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 sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 ulike definisjoner 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."

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YB2067>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon