

Tilstandsrapport



Enebolig



Torvvegen 5 , 4350 KLEPPE



KLEPP kommune



gnr. 1, bnr. 919

Sum areal alle bygg: BRA: 227 m² BRA-i: 187 m²



Befaringsdato: 28.01.2026

Rapportdato: 02.02.2026

Oppdragsnr.: 13152-1163

Referansenummer: FX7232

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Vatland



DUO TAKSTAS
R o g a l a n d

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

Duo Takst AS

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

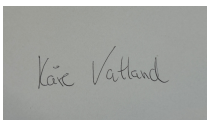
Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.

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

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

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

Rapportansvarlig



Kåre Vatland

kv@duotakst.no

902 97 450



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1976.

Bygningen generelt fremstår i normal stand iht. alder.

Registrerte tilstand anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid på bygningsdelene, og normal brukslitasje.

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

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.

Rapport anbefales lest i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig som er oppført med grunnmur/plate i stødtp betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende og stående trepaneler

(Deler av kledning synes skiftet i senere tid.)

Etasje skillet i tre bjelkelag.

Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Takrenner/nedløp i plast.

Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer hovedsakelig fra byggeåret, 1987, og 2016.

Bygningen har teak hovedytterdør, balkongdør, med malt kjellerdør og skyvebalkongdør i tre.

Kjellerdør 2015, skyvedørsbalkongdør 1999.

Balkong og markterasse i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innwendig er det gulv av parkett, teppe og betong.

Veggene har tapet, trepanel og betong. I

nnvendige tak har malte plater, panel og malt pappet tak.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Stedstøpt gulv mot grunn.

Gulvet har teppe og er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Hobbyrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 53.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad fra byggeåret, oppgradert i overflater og utstyr i senere tid.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vindu i våtsonen, funksjon ivaretatt med dusjvegg.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 56.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Det er naturlig ventilering.

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

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Hulltaking er foretatt i gang, og det er påvist unormale forhold.

Fuktkvotemåling i konstruksjonen ble målt til ca. 15 vekt%. Målingen er under vanlig grenseverdi for utvikling av råte og muggsopp, men indikerer forhøyet fuktinnhold.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Hulltaking mot vaskerom er ikke foretatt. Vannuttak og hovedsakelig bruksbelastning er plassert mot yttervegg. Det er ikke påvist fuktsymptomer ved overflatemåling eller visuell besiktelse av tilgjengelige veggflater.

Bad

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad fra byggeåret, oppgradert i overflater og utstyr i senere tid.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vindu i våtsonen, funksjon ivaretatt med dusjvegg.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 56.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Det er naturlig ventilering.

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

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Hulltaking er foretatt i gang, og det er påvist unormale forhold.

Fuktkvotemåling i konstruksjonen ble målt til ca. 15 vekt%. Målingen er under vanlig grenseverdi for utvikling av råte og muggsopp, men indikerer forhøyet fuktinnhold.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Hulltaking mot vaskerom er ikke foretatt. Vannuttak og hovedsakelig bruksbelastning er plassert mot yttervegg. Det er ikke påvist fuktsymptomer ved overflatemåling eller visuell besiktelse av tilgjengelige veggflater.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

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 kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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 byggegrunn av leirholdige masser.

Dreneringen er fra 1976.

Bygningen har betonggrunnmur.

Forstøtningsmurer er av naturstein og betong.

Terreng omliggende bolig bestående av terrasse, plen og belegningsstein.

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

[Gå til side](#)

Kontrollpunktene under helse, miljø og sikkerhet (HMS) er ment å avdekke åpenbare og synlige forhold som kan innebære risiko for personskade eller redusert sikkerhet, basert på en visuell vurdering på befaringstidspunktet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

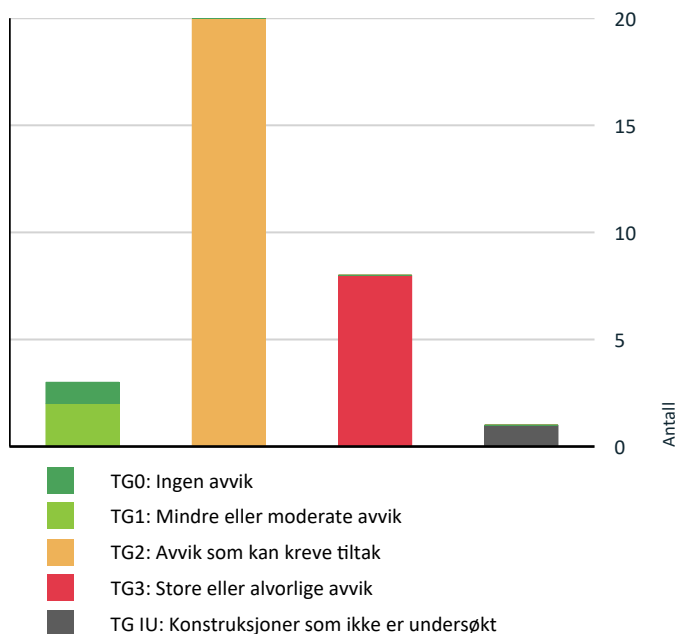
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er foretatt endringer i opprinnelig planløsning.

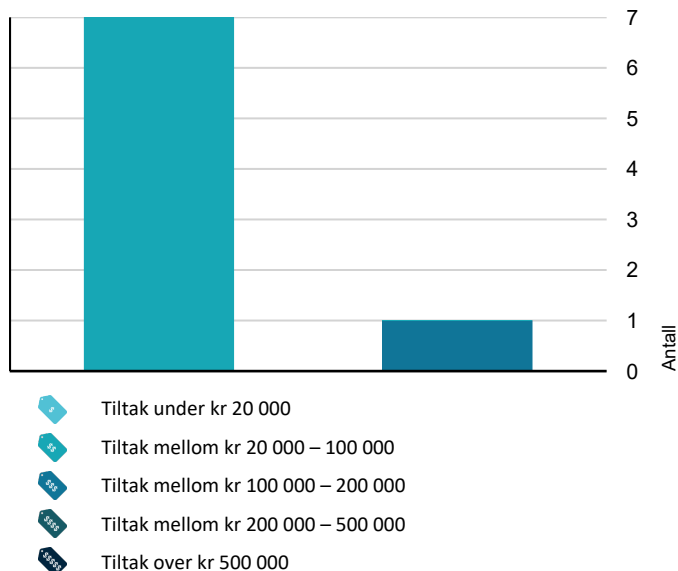
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingsloven, eksempelvis etasjeskiller, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert, men det blir ikke fastsatt tilstandsgrad eller konsekvens.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader. Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.

Interessant bør alltid konferer 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 avvik rundt innsettsdetaljer.
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist andre avvik:

Punktert glass i stuevindu i 1. etasje mot vest.
Kjellervindu fremstår som skiftet i ca. 2016. Montert beslag er silikonert mot mur.

Det er stedvis registrert nedbrytning og krakelering i utvendige overflater, samt råteskader i vindu på kjøkken.
Innvendig er det observert kondensering og stedvis avskalling i vinduskarmen. Forholdene vurderes å kunne ha sammenheng med mangelfull luftutskifting innvendig. Det ble ikke registrert fukt ved overflatemåling på befaringsdagen.

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Balkong/Terrasse, varierende alder. Registrert tørkesprekker, nedbrytning og råte i deler av terrassebord og rekkverk. Bord er stedvis montert tett, dette øker fuktbelastninger.

Generelt større retningsavvik på terrasse og balkong, dette kan trolig tilbakeføres til setninger i terrenget, dårlig grunn. Det må påregnes noe nedbrytning og ujevnheter i treverk og konstruksjoner som står i eller nær terreng, herunder søyler, bjelker og reisverk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



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. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er påvist andre avvik:

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det ca 70 mm avvik i total planhet i stue 1. etasje. Registrert avvik kan tilbakeføres til grunnforhold og sig i konstruksjonen. Generelt noe spenninger og knirk i toppdekket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det ble ved hulltaking i påforet yttervegg i kjeller registrert forhøyet fuktinnhold i treverk. Det er også registrert fukt ved overflatemåling av plate. Det registreres stedvis motfall i terreng mot grunnmur samt skadet/utett taknedløp i området for utført hulltaking.
Videre registreres stedvis riss og saltutslag i synlig grunnmur og betongplate. Forholdene vurderes å kunne tilbakeføres til fuktsig fra grunnen og/eller mangelfull ventilering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

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

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert stedvis sig, riss og sprekker i mur- og forstøtningsmurer på eiendommen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

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

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

Terrenget omkring boligen har stedvis fall inn mot bygningskroppen. Dette medfører økt belastning på drenering og grunnmur.
Iht NVE ligger eiendommen INNENFOR aktsomhets område for flom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > Kjeller > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taket er kun observert fra bakkenivå, og det foreligger ingen sikker vurdering av taktekingens faktiske tilstand. Aldersslitasje må likevel påregnes.
Mulige skader kan overses, og restlevetid er usikker. Det er ikke montert fugeband. ved takfot.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det er påvist avvik i beslagløsninger.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Det er påvist andre avvik:

Det er registrert irr og korrosjon på takrenner og rennekroker. Nedre del av taknedløp mot sør/vest er skadet eller mangelfull, noe som gir økt fuktbelastning mot grunnmur. Videre registreres korrosjon og avskalling i sløysrenner.
Det er ukjent om takvann er tilkoblet separat overvannssystem. Dersom takvann er tilkoblet drenering, kan dette medføre økt fuktbelastning på grunnmur og terreng

Registrert korrosjon i pipebeslag over tak, dette kan over tid medføre redusert bestandighet og økt risiko for lekkasjer.

Noe nedbøyning i yttertak vurderes som påregnelig for denne type takkonstruksjon. Mulig årsak kan også være setninger i konstruksjonen.
Sutak er enkelte steder ikke tilstrekkelig festet og har stedvis falt ned, noe som reduserer takkonstruksjonens stivhet og øker faren for utettheter.
Det registreres klemte lufteskuffer, manglende luftespalter i panelt undertak samt stedvis svertesopp.
Loftsluke er ikke isolert og mangler pakninger, noe som kan medføre varmetap og risiko for kondens, spesielt ved bruksendring av boligen.

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

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

Det registreres spredte råteskader i kledningen.
Videre er det stedvis manglende musetetting samt korrosjon i synlig musetetting.
Det registreres også stedvis mangelfull eller begrenset lufting, hovedsakelig i overganger mellom stående og liggende kledning.
Det er observert stedvis svertesopp, og overflatene har behov for behandling.

Gavlvegger er ikke vindtettet, og det er stedvis registrert råteskader i kledning. Manglende vindtetting gir risiko for inndrev av regn og fuktpåvirkning av underliggende konstruksjoner. Det ble ikke registrert fukt ved overflatemåling på soverom på befaringsdagen.

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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Det er påvist andre avvik:

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

Noe slitte overflater er registrert, og det er påregnelig med overflatebehandling på enkelte utsatte dører.
Ytterdør i entré slutter ikke til karm tilstrekkelig, og det er registrert luftlekkasje. Forholdet kan føre til kondensering.

! Utvendig > Skorstein over tak [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Registrert korrosjon i pipebeslag over tak, dette kan over tid medføre redusert bestandighet og økt risiko for lekkasjer. Det er per i dag ikke registrert fukt eller utettheter i tilstøtende konstruksjoner. Pipe på loft er ikke kontrollert grunnet begrenset tilkomst, og tilstanden her er derfor ukjent.

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

Det er påvist andre avvik:

Normal brukslitasje i overflater, stedvis noe vannmerker/svelling i parkett, ingen registrert fukt. Generelt noe spenninger og knirk i toppdekket, stedvis og riss/sprekker i vegg overflater, dette kan tilbakeføres til sig, nærmere kommenter under etasjeskillet.

Det registreres generelt noe sig i boligen. Forholdet vurderes å være relatert til grunnforhold og naturlige setninger over tid.

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

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

Vannrør er i hovedsak fra byggeåret (1976). Det er registrert stedvis irr på kobberrør og koblinger, hovedsakelig på vaskerom i kjeller. Det er ikke registrert lekkasjer ved befaring. Stoppekran stenger ikke tilstrekkelig.

Sammendrag av boligens tilstand



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 mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er påvist andre avvik:

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i tak/vegg og vinduer, noe som var normalt ved oppføringstidspunktet. Det er registrert innvendig kondensering på vinduer og dører. Manglende tilluftspalter ved dører medfører at ventilasjonen i boenheten ikke fungerer tilfredsstillende.



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert ulyd fra utvendig aggregat til varmepumpe, trolig relatert til drift ved lave temperaturer (ca. -7 °C). Forholdet vurderes ikke å ha umiddelbar konsekvens. Det anbefales å observere om lyden vedvarer ved mildere vær, og ved behov la fagperson kontrollere anlegget.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er påvist andre avvik:

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

Det observeres salt/kalk utslag på grunnmurens innside teknisk/uinnredet rom. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt, og eller at det oppstår kondensering grunnet mangelfull ventilering.

Grunnmurplast er ikke synlig avsluttet med klemlist. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmursplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftest som saltutslag i åpen vegg.

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

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



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er påvist andre avvik:

Det registreres stedvis riss og avskalling i grunnmur. Det er observert synlig armering i mur mot vest. Forholdene vurderes å kunne tilbakeføres til setninger i grunnen.



Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Svelling er registrert i skjøt på benkeplate. Dør til underskap ved komfyr har gliper i sammenføyning,. Det er stedvis registrert noe bruksslitasje på kjøkkenfronter generelt.



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist andre avvik:

Sokkel til dusjnisen er høyere en dørterskler, lekkasjevann utenfor dusjsjonen vil ikke ledes til sluk. Det er risiko for at vann renner ut gjennom døråpning. Fliser er stedvis noe ujevn montert ift. dagens krav til planhet, funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak. Lokalt fall er mindre en referansenivået, noe mindre vannansamling omliggende sluk ved spyling.

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 1. 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.

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membran er ikke synlig klemt i sluk, og utførelsen kan ikke verifiseres uten inngrep. Våtrommet er opprinnelig fra ca. 1975 og senere oppgradert. Det er også registrert mangelfull tetting rundt rørføringer i vegg ved servant.

Manglende synlig klemming av membran i sluk gir usikkerhet rundt tettheten i et fuktutsatt område.

Utførelsen rundt rørgjennomføringer tilfredsstillende ikke dagens anbefalte løsninger og medfører økt risiko for fuktinntrenging.



Våtrom > 1. 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:

Mindre lekkasje i overgang slange/blandebatteri dusjnisen



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrommet er ventilert med naturlig ventilasjon, slik dette var vanlig og akseptert ved oppføringstidspunktet.

Etter dagens regelverk (TEK17) stilles det krav til mekanisk avtrekk i våtrom.

Naturlig ventilasjon anses ikke tilstrekkelig for å sikre nødvendig luftutskiftning, fjerning av fukt og redusert risiko for kondens og fuktskader.



Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.



Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

[Gå til side](#)



Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.



Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.



Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.



Det er avvik i rømningsveier.



Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.



Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.



Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.



Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.



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



Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1976

Anvendelse

Helårsbolig

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Iht. brukstilltalese

UTVENDIG

⌚ TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takteking av betongtakstein.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.
Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Vurdering av avvik:

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

Taket er kun observert fra bakkenivå, og det foreligger ingen sikker vurdering av tekingens faktiske tilstand. Aldersslitasje må likevel påregnes. Mulige skader kan overses, og restlevetid er usikker. Det er ikke montert fugleband. ved takfot.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskifting av takteking nærmer seg.

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



⌚ TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert irr og korrosjon på takrenner og rennekroker. Nedre del av taknedløp mot sør/vest er skadet eller mangelfull, noe som gir økt fuktbelastning mot grunnmur. Videre registreres korrosjon og avskalling i sløysrenner.

Det er ukjent om takvann er tilkoblet separat overvannssystem. Dersom takvann er tilkoblet drenering, kan dette medføre økt fuktbelastning på grunnmur og terreng

Registrert korrosjon i pipebeslag over tak, dette kan over tid medføre redusert bestandighet og økt risiko for lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:
- 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.

Forholdene kan medføre økt risiko for fuktpåvirkning av grunnmur og terreng samt redusert funksjon og levetid på takavvanningssystemet.

Skadede og korroderte deler av takavvanningssystemet bør utbedres eller skiftes. Det anbefales å sikre korrekt bortledning av takvann og avklare tilkobling til overvannssystem.



1 TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning. Deler av kledning synes skiftet i senere tid.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres spredte råteskader i kledningen. Videre er det stedvis manglende musetetting samt korrosjon i synlig musetetting.

Det registreres også stedvis mangelfull eller begrenset lufting, hovedsakelig i overganger mellom stående og liggende kledning.

Det er observert stedvis svertesopp, og overflatene har behov for behandling.

Gavlvegger er ikke vindtettet, og det er stedvis registrert råteskader i kledning. Manglende vindtetting gir risiko for inndrev av regn og fuktpåvirkning av underliggende konstruksjoner. Det ble ikke registrert fukt ved overflatemåling på soverom på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Lokal utbedring må utføres.

Forholdene kan medføre økt risiko for videre råteutvikling, redusert levetid på kledningen og økt risiko for skadedyr.

Skadet kledning og mangelfull musetetting bør utbedres. Det anbefales å sikre tilfredsstillende lufting og gjennomføre nødvendig overflatebehandling.

Manglende vindtetting og råte i kledning gir risiko for fuktinntrenging og skader i underliggende konstruksjoner over tid.

Tilstandsrapport



1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

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

Noe nedbøyning i yttertak vurderes som påregnelig for denne type takkonstruksjon. Mulig årsak kan også være setninger i konstruksjonen. Satak er enkelte steder ikke tilstrekkelig festet og har stedvis falt ned, noe som reduserer takkonstruksjonens stivhet og øker faren for utettheter. Det registreres klemte lufteskuffer, manglende luftespalter i panelt undertak samt stedvis svertesopp. Loftsluke er ikke isolert og mangler pakninger, noe som kan medføre varmetap og risiko for kondens, spesielt ved bruksendring av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

'Mangelfull ventilering kan medføre kondens og fuktskader, særlig ved endret bruk av boligen.

Gavlvegger er ikke vindtettet. I kombinasjon med skadet kledning kan dette føre til inndrev av regn og fukt. Det er ikke registrert fukt ved stikkprøvekontroll på befaringsdagen.

Forholdene kan medføre redusert konstruktiv stivhet, økt risiko for kondens, fukt- og følgeskader samt varmetap over tid.

Det anbefales å utbedre festing av satak, sikre tilstrekkelig lufting og ventilasjon, vindtette gavlvegger samt isolere og tette loftsluke. Forholdene bør følges opp, særlig ved eventuell bruksendring

Tilstandsrapport



Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer hovedsakelig fra byggeåret, 1987, og 2016.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Punktert glass i stuevindu i 1. etasje mot vest.
Kjellervindu fremstår som skiftet i ca. 2016. Montert beslag er silikonert mot mur.

Det er stedvis registrert nedbrytning og krakelering i utvendige overflater, samt råteskader i vindu på kjøkken.
Innvendig er det observert kondensering og stedvis avskalling i vinduskarmer. Forholdene vurderes å kunne ha sammenheng med mangelfull luftutskiftning innvendig. Det ble ikke registrert fukt ved overflatemåling på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Punktert glass reduserer isolasjonsevnen, og slitte overflater øker risikoen for fuktinntrenging og videre nedbrytning.
Påregnelig med utskifting av punktert glass, utbedring av skader samt nødvendig overflatebehandling anbefales.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør, balkongdør, med malt kjellerdør og skyvebalkongdør i tre. Kjellerdør 2015, skyvedørsbalkongdør 1999.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er påvist andre avvik:

Noe slitte overflater er registrert, og det er påregnelig med overflatebehandling på enkelte utsatte dører. Ytterdør i entré slutter ikke til karm tilstrekkelig, og det er registrert luftlekkasje. Forholdet kan føre til kondensering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Luftlekkasje kan føre til varmetap, trekk og kondensering, samt økt slitasje på overflater over tid. Justering eller utbedring av ytterdør for bedre tetting anbefales. Overflatebehandling av slitte dører bør utføres ved behov.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong og markterrasse i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsrapport

Balkong/Terrasse, varierende alder. Registrert tørkesprekker, nedbrytning og råte i deler av terrassebord og rekkverk. Bord er stedvis montert tett, dette øker fuktbelastninger.

Generelt større retningsavvik på terrasse og balkong, dette kan trolig tilbakeføres til setninger i terrenget, dårlig grunn. Det må påregnes noe nedbrytning og ujevnheter i treverk og konstruksjoner som står i eller nær terreng, herunder søyler, bjelker og reisverk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Skorstein over tak

Elementpipe med ildsted i stue 1. etasje og oppholdsrom i kjeller.

Innvendig merknader:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Registrert korrosjon i pipebeslag over tak, dette kan over tid medføre redusert bestandighet og økt risiko for lekkasjer. Det er per i dag ikke registrert fukt eller utettheter i tilstøtende konstruksjoner. Pipe på loft er ikke kontrollert grunnet begrenset tilkomst, og tilstanden her er derfor ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pipebeslag og berørte takflater bør følges opp med jevnlig kontroll. Ved videre korrosjon eller tegn til lekkasje anbefales utbedring eller utskifting av beslag. Pipe på loft bør kontrolleres når tilkomst muliggjøres.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innendig er det gulv av parkett, teppe og betong.
Veggene har tapet, trepanel og betong. I
nnvendige tak har malte plater, panel og malt pappet tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Normal brukslitasje i overflater, stedvis noe vannmerker/svellinger i parkett, ingen registrert fukt.

Generelt noe spenninger og knirk i toppdekket, stedvis og riss/sprekker i vegg overflater, dette kan tilbakeføres til sig, nærmere kommenter under etasjeskillet.

Det registreres generelt noe sig i boligen. Forholdet vurderes å være relatert til grunnforhold og naturlige setninger over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdene kan medføre videre utvikling av riss, sprekker og knirk, samt behov for vedlikehold og innvendige overflate reparasjoner over tid. Det er ikke registrert forhold som indikerer akutt svikt.

Bør følges opp med normal bruk og jevnlig visuell kontroll. Eventuelle overflatereparasjoner kan gjennomføres ved behov.

Videre undersøkelser av konstruksjon og grunnforhold vurderes kun aktuelt dersom utviklingen forsterkes.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Stedstøpt gulv mot grunn.

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.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist andre avvik:

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det ca 70 mm avvik i total planhet i stue 1. etasje. Registrert avvik kan tilbakeføres til grunnforhold og sig i konstruksjonen. Generelt noe spenninger og knirk i toppdekket.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Registrert avvik i planhet, spenninger og knirk indikerer setninger i konstruksjonen. Det er per i dag ikke registrert forhold som indikerer akutt konstruktiv svikt.

Det anbefales nærmere kontroll av grunn- og konstruksjonsforhold for å avklare om det foreligger behov for stabiliserende tiltak.

Eventuelle tiltak kan medføre behov for innvendige reparasjoner, som må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har teppe og er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Hobbyrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 53.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det ble ved hulltaking i påforet yttervegg i kjeller registrert forhøyet fuktinnhold i treverk. Det er også registrert fukt ved overflatemåling av plate.

Det registreres stedvis motfall i terreng mot grunnmur samt skadet/utett taknedløp i området for utført hulltaking.

Videre registreres stedvis riss og saltutslag i synlig grunnmur og betongplate. Forholdene vurderes å kunne tilbakeføres til fuktsig fra grunnen og/eller mangelfull ventilering.

Konsekvens/tiltak

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

Påvist fukt kan medføre økt risiko for fuktskader, mikrobiell vekst og redusert levetid på berørte bygningsdeler. Videre fuktpåvirkning kan gi forverring av skadene dersom forholdene ikke utbedres.

Årsaksforhold må utbedres. Det anbefales å korrigere terrengfall, reparere skadet/utett taknedløp og sikre tilfredsstillende ventilasjon i kjeller. Forholdene bør følges opp snarlig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad fra byggeåret, oppgradert i overflater og utstyr i senere tid.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vindu i våtsonen, funksjon ivaretatt med dusjvegg.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 56.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist andre avvik:

Sokkel til dusjnisen er høyere en dørterskler, lekkasjevann utenfor dusjsjonen vil ikke ledes til sluk. Det er risiko for at vann renner ut gjennom døråpning. Fliser er stedvis noe ujevn montert ift. dagens krav til planhet, funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak.

Lokalt fall er mindre en referansenivået, noe mindre vannansamling omliggende sluk ved spyling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Lekkasjevann kan renne ut av dusjsjonen og gjennom døråpning, med risiko for fukt- og vannskader.

Endring av sokkel-/terskelløsning slik at vann ledes til sluk bør vurderes.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 1976

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membran er ikke synlig klemt i sluk, og utførelsen kan ikke verifiseres uten inngrep. Våtrommet er opprinnelig fra ca. 1975 og senere oppgradert. Det er også registrert mangelfull tetting rundt rørføringer i vegg ved servant.

Manglende synlig klemming av membran i sluk gir usikkerhet rundt tettheten i et fuktutsatt område. Utførelsen rundt rørgjennomføringer tilfredsstiller ikke dagens anbefalte løsninger og medfører økt risiko for fuktinntrenging.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Tilstandsrapport

Manglende synlig klemming av membran i sluk og utilstrekkelig tetting rundt rørgjennomføringer medfører risiko for fuktinntrenging i konstruksjoner og påfølgende fuktskader over tid.

Nærmere kontroll av slukløsning anbefales. Lokal utbedring av tetting rundt rørgjennomføringer, eksempelvis med korrekt silikonerings, bør vurderes.

Tiltakene sees i sammenheng med fremtidig oppgradering av våtrommet.



1. ETASJE > BAD

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 sisterner.
- Det er påvist andre avvik:

Mindre lekkasje i overgang slange/blandebatteri dusjnisen

Konsekvens/tiltak

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

Slange/blandebatteri

Mindre lekkasje kan føre til fuktbelastning og økt slitasje i dusjonen over tid.

Utskifting eller etterstramming av slange/tilkobling anbefales.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Årstell: 1976

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrommet er ventilert med naturlig ventilasjon, slik dette var vanlig og akseptert ved oppføringstidspunktet.

Etter dagens regelverk (TEK17) stilles det krav til mekanisk avtrekk i våtrom.

Naturlig ventilasjon anses ikke tilstrekkelig for å sikre nødvendig luftutskiftning, fjerning av fukt og redusert risiko for kondens og fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

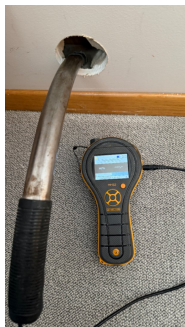
1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

! TG 3 Generell

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Iht. alder må det påregnes oppgradering våtrom på kortere sikt.

Sluket er plassert under dusjkabinett og er ikke besiktet. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i gang, og det er påvist unormale forhold. Fuktkvotemåling i konstruksjonen ble målt til ca. 15 vekt%. Målingen er under vanlig grenseverdi for utvikling av råte og muggsopp, men indikerer forhøyet fuktinnhold.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Forhøyet fukt kan over tid gi økt risiko for fuktrelaterte skader dersom forholdet vedvarer.

Forholdet anbefales fulgt opp med videre observasjon og eventuelt supplerende fuktmålinger for å avklare utvikling og årsak.

KJELLER > VASKEROM

! TG 3 Generell

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrom tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet, påregnelig med oppgradering på sikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking mot vaskerom er ikke foretatt. Vannuttak og hovedsakelig bruksbelastning er plassert mot yttervegg. Det er ikke påvist fuktsymptomer ved overflatemåling eller visuell besiktelse av tilgjengelige veggflater.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

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 skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Svelling er registrert i skjøt på benkeplate. Dør til underskap ved komfyr har gliper i sammenføyning,.

Det er stedvis registrert noe bruksslitasje på kjøkkenfronter generelt.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Svelling i benkeplate kan gi redusert levetid og videre nedbrytning over tid. Øvrige forhold vurderes i hovedsak som normal bruksslitasje. Utbedring eller utskifting av benkeplate bør vurderes. Justering av dør og generell overflateoppgradering kan utføres ved behov.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

ⓘ TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

ⓘ TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

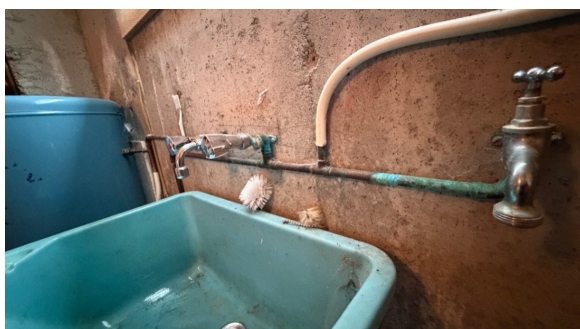
Vannrør er i hovedsak fra byggeåret (1976). Det er registrert stedvis irr på kobberrør og koblinger, hovedsakelig på vaskerom i kjeller. Det er ikke registrert lekkasjer ved befarings. Stoppekran stenger ikke tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

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

Eldre rørinstallasjoner og irr på koblinger gir økt risiko for lekkasjer over tid. Stoppekran som ikke stenger tilfredsstillende kan gi økt skadeomfang ved lekkasje.

Utskifting av defekt stoppekran anbefales. Tilstanden på røranlegget bør overvåkes, og utskifting vurderes ved fremtidig oppgradering.



ⓘ TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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 naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i tak/vegg og vinduer, noe som var normalt ved oppføringstidspunktet. Det er registrert innvendig kondensering på vinduer og dører. Manglende tilluftspalter ved dører medfører at ventilasjonen i boenheten ikke fungerer tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mangelfull ventilasjon kan føre til kondensering, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader. Etablering av tilluftspalter i dører og forbedring av ventilasjonsløsningen anbefales.

! TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert ulyd fra utvendig aggregat til varmepumpe, trolig relatert til drift ved lave temperaturer (ca. -7 °C). Forholdet vurderes ikke å ha umiddelbar konsekvens. Det anbefales å observere om lyden vedvarer ved mildere vær, og ved behov la fagperson kontrollere anlegget.

Konsekvens/tiltak

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

Jevnlig service og kontroll av drift for å sikre optimal funksjon og forebygge fremtidige problemer.



Tilstandsrapport

⚠ TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Konsekvens/tiltak

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

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.



Elektrisk anlegg

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

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

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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.
1976
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
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?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske

Tilstandsrapport

anlegg?
Ukjent

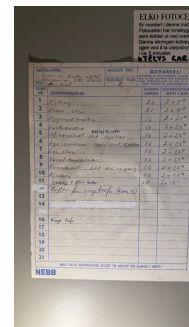
Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På grunn av anleggets alder og noen avvik anbefales det at en fagperson kontrollerer det elektriske anlegget. Undertegnede har ikke elektro-utdanning eller utstyr til å vurdere anlegget grundig. Det anbefales derfor en eltakst utført av fagperson.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

1 TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1976.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Det observeres salt/kalk utslag på grunnmurens innside teknisk/uinnredet rom. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt, og eller at det oppstår kondensering grunnet mangelfull ventilering.

Grunnmurplast er ikke synlig avsluttet med klemlist. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmursplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftest som saltutslag i åpen vegg.

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

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

Konsekvens/tiltak

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

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 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist andre avvik:

Det registreres stedvis riss og avskalling i grunnmur. Det er observert synlig armering i mur mot vest. Forholdene vurderes å kunne tilbakeføres til setninger i grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Skadene kan medføre redusert bestandighet og økt risiko for videre nedbrytning av betong og korrosjon i armering over tid. Det er ikke registrert forhold som indikerer akutt svikt.

Forholdene bør følges opp med jevnlig visuell kontroll. Ved videre utvikling bør setningsforhold vurderes nærmere, og nødvendige utbedringstiltak gjennomføres



TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein og betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert stedvis sig, riss og sprekker i mur- og forstøtningsmurer på eiendommen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Forholdene vurderes å kunne tilbakeføres til setninger i grunnen. Konsekvensen anses per i dag som begrenset, og det er ikke vurdert å foreligge et umiddelbart behov for tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Terrenghorhold

Terrenghorhold omliggende bolig bestående av terrasse, plen og belegningsstein.

Vurdering av avvik:

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

Terrenghorholdet omkring boligen har stedvis fall inn mot bygningskroppen. Dette medfører økt belastning på drenering og grunnmur. Iht NVE ligger eiendommen INNENFOR aktsomhets område for flom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrenghorholdjusteringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



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

Tilstandsrapport



Helse, miljø og sikkerhet

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

Kontrollpunktene under helse, miljø og sikkerhet (HMS) er ment å avdekke åpenbare og synlige forhold som kan innebære risiko for personskade eller redusert sikkerhet, basert på en visuell vurdering på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Vurder sikring mot flom på eiendommen.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.



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

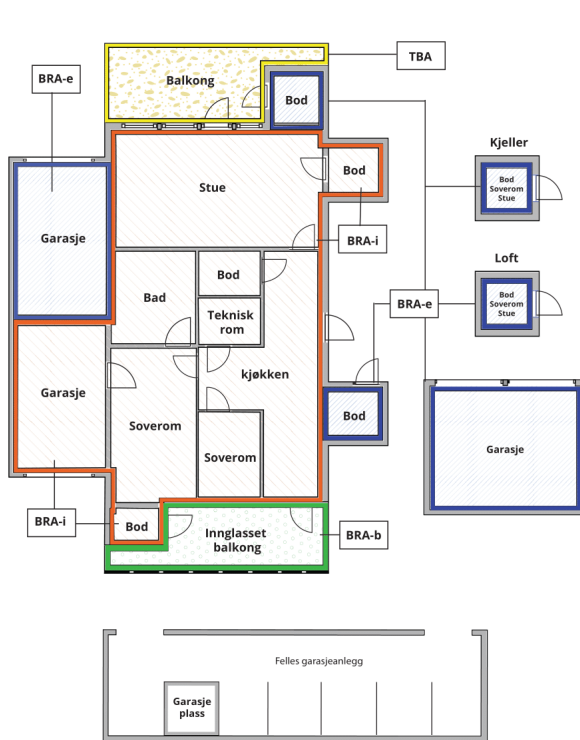
Hva er måleverdig areal?

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)		
1. Etasje	97			97	89
Kjeller	90			90	
Frittstående garasje		40		40	
SUM	187	40			89
SUM BRA	227				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, gang/stue/spisestue, kjøkken, 2 soverom, bad		
Kjeller	Entré, gang/stue/oppholdsrom, kontor, bad, bod, vaskerom, hobbyrom		
Frittstående garasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er foretatt endringer i opprinnelig planløsning.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2026	Kåre Vatland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	1	919		0	968.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Torvvegen 5

Hjemmelshaver

Knutson Harald

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Torvvegen ved 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.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1983

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Iht. eiendomsverdi.

Beskrivelse

Konstruksjon:

Bygningen er oppført med ringmur av betongstein og stedstøpt plate av betong
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med liggende og stående trepaneler. (tilsynelatende nyere kledning mot øst)
Saltakkonstruksjon av tre som er tekket med betongtakstein.
Takrenner og nedløp av plast.
2 stik treporter med en port åpner.

Merknader:

- Spredte råteskader, hovedsakelig sør/vest. Kledning og vinduer mot øst synes skiftet i senere tid
- Nedbrytning/råte i brysningspanel ytterdør.
- Riss/sprekk i stedstøpt plate/plate foran port.
- Retningsavvik takkonstruksjon.
- Det er ikke synlig musetetting eller fugleband.

Generell info:

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

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	26.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	26.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold 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.