


# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Klokkarvegen 5 , 4352 KLEPPE

 KLEPP kommune

 gnr. 1, bnr. 273

Sum areal alle bygg: BRA: 336 m<sup>2</sup> BRA-i: 230 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.04.2026

Rapportdato: 06.05.2026

Oppdragsnr.: 13152-1263

Referansenummer: VD1088

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Simen Sabalis



**DUO** TAKSTAS  
R o g a l a n d

Medlem av



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

# Duo Takst AS

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

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

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

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

## Rapportansvarlig



Simen Sabalis

simen@duotakst.no

413 65 416

## Medansvarlig



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 straffansvar.

# 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 som er oppført med grunnmuren i mur/betong. Veggkonstruksjoner er oppført i mur-/teglstein med pussede overflater. Taket har saltaksform som er tekket med takstein. Etasjeskille er støpt betong. Takrenner/nedløp i plast. Vindu og dører med isolerglass.

Boligen fremstår med normal stand iht. alder. Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og normal 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: 1959

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein fra 1985. Takrenner og nedløp av plast. Veggene har murkonstruksjon med pussede/murte fasader. Takkonstruksjonen er utført med sperrekonstruksjon. Vinduer med varierende alder. Bygningen har hovedytterdør og balkongdør i tre. Det er etablert en innglasset balkong. Pipe er fra byggeår, med opprinnelig beslag rundt overgangen mot takteking.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg. Veggene har tapet og betong. Himlinger er av betong. Etasjeskiller er av betongdekke.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom 1. etg

Gulv er belagt med vinylbelegg og varmekabler. Rommet er utstyrt med toalett, servant, varmtvannsbereder og dusjkabinett.

Vaskerom, kjeller

Vaskerom med støpt gulv og vegger. Rommet er utstyrt med sluk i gulv, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder. Synlige rørføringer langs vegg. Rommet fremstår som enkelt utført uten dokumenterte våtromsløsninger etter dagens krav.

Bad, kjeller

Veggene har malte plater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er elektrisk styrt vifte.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av tre. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår. Det er avløpsrør av plast og støpejern. Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon, noe som er normalt for byggeåret. Det er etablert mekanisk avtrekk i våtrom og kjøkken. Det er installert varmepumpe fra 2012. - Varmtvannstanken i 1. etg er på ca. 120 liter fra 1998. - Varmtvannstanken i kjeller er på ca. 200 liter med ukjent alder. El-anlegg med varierende alder.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1959. Grunnmur oppført i mur-/betongkonstruksjon. Terrenget omkring boligen har stedvis fall inn mot bygningskroppen. Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

## 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.

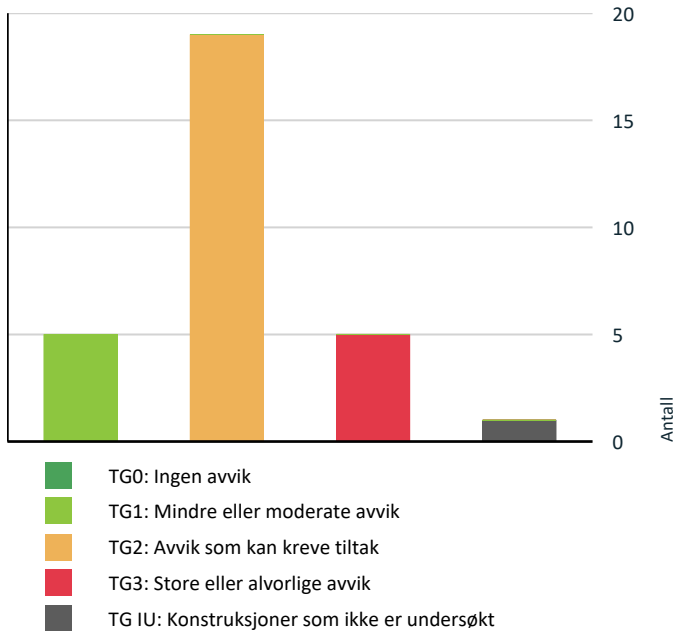
Det er registrert avvik mellom dagens romløsning og originale bygningstegninger.

### Garasje

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

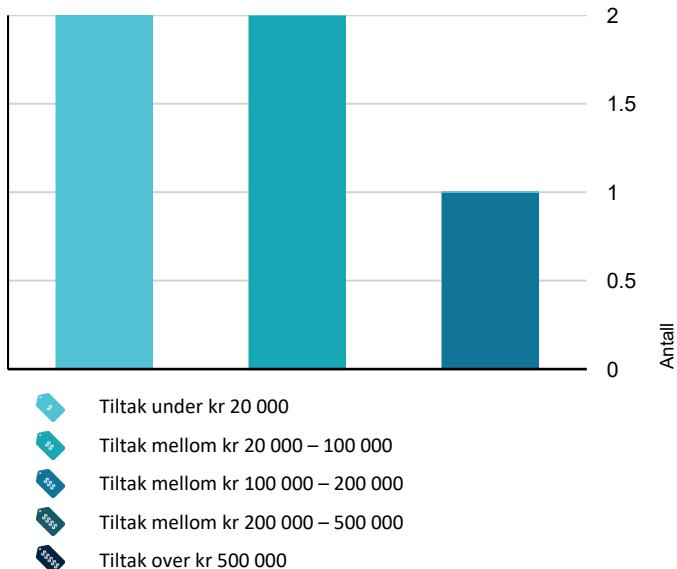
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingsloven 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 bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig 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 > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Det er observert råteskade i nedre del av karm på hovedytterdør. Skaden fremstår som nedbrutt treverk med åpning i hjørne.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



##### Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres at terrenget i hagen ved innkjørselen har fall inn mot bygningskroppen.

Dette gjør at regnvann og smeltevann ikke ledes bort, noe som gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



##### Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

# Sammendrag av boligens tilstand

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder.

- Slukrist lot seg ikke åpne ved befarings.
- Ved overflatemålinger omkring sluk er det registrert forhøyede fuktverdier.
- Det er registrert misfarging i vinylbelegg på gulv.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

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

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er ikke adkomst til sluk slik at tilstrekkelig inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres.

På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## ! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

## ! TG 2 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.

Det registreres mosegroing på takteking. Dette kan over tid holde på fukt og øke slitasjen. Dette reduserer levetiden på tekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er ikke montert snøfangere på tak.

Det registreres vegetasjon og smuss i takrenne. Takrenner har behov for rens. Det er registrert vegetasjon og smuss i renner, og fører til manglende avrenning.

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

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det registreres stedvis sprekker og avlassing i murte/pussede fasader.

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

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er registrert enkelte mindre borehull etter borebille (morr) i sperrer. Hullene fremstår som eldre forhold uten synlig ferskt boremel.

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

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

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

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

Det registreres 1 vindu på loft og 1 i kjeller på et soverom som ikke lar seg åpne.

Det er observert punktert glass. Det registreres også misfarging og krakelering i enkelte vinduskarmen. Det er registrert knekt håndtak på vindu på kjøkken.

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

Det er avvik:

Det registreres riss/sprekker i skorstein over tak. Forholdet kan over tid medføre økt fuktpåvirkning og frostsprengning dersom vann trenger inn.

Det informeres i egenerklæring at det har vært ett tilfelle med pipebrann.

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

Det er påvist skader på overflater.

Det registreres stedvis overflateslitasje/skader i gulv og vegger.

Det er registrert fuktskader i parkett på kjøkken.

### ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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.

Fuktmålinger viser fuktverdier over faregrense for utvikling av mugg.

- Fuktig - 16-19% - 75-85RH, Fare for mugg, stripet borebille.

Det er ikke observert synlig grunnmursplast rundt grunnmuren på befaringstidspunktet. Det kan ikke utelukkes at dette er etablert, men løsningen var ikke synlig der forholdene var tilgjengelige for kontroll.

Det er etablert åpen drenering langs grunnmur med drengroft rundt huset.



## Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det registreres riss og sprekker i grunnmuren. På befaringsdagen ble det ikke observert tegn til aktive lekkasjer eller fuktinnsig. Forholdet bør følges opp med jevnlig kontroll.



## Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

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

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er registrert sprekk i kjøkkenfront samt fuktpåvirkning og bulinger i parkett.



## Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

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

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er registrert fuktmerke på gulv under kjøleskap.

Det er stedvis svelling/skader på kjøkkenfronter, slitasje på benkeplate samt manglende fuge i bakkant av benkeplate mot vegg.



## Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

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

Membranoppbrett ved terskel er ikke tilgjengelig for kontroll.

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør vurderes derfor som mindre enn 25 mm med økt risiko for at vannslø/lekkasje renner ut av rommet.

Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100)

Det registreres "bom", hulrom under flere fliser på gulv.

Det registreres stedvis riss / sprekker i flisfuger.



## Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Det er avvik:

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Ved test av kran på vaskerom ble det registrert drypplekkasje fra kobling på vannledning. Beboer opplyser at lekkasjen stopper ved justering til et spesifikt punkt.

Det registreres irr på kobberrør.



## Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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

Avløpsrør fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Det er registrert sluk under parkett i gang i kjeller.



## Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Det foreligger ingen opplysninger om utført service på varmepumpe.



## Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Begge berederene har passert 20 år og har usikker restlevetid.



## Tomteforhold > Fuksikring og drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

# Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er påvist skader på innredning.

Det er registrert svelling i nedre del av servantskap.

Det er videre observert mugg-/soppbegroing i fuger ved servant.

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

Det er avvik:

Avtrekk lot seg ikke teste under befarings.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. [Gå til side](#)
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1959

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

#### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein fra 1985. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

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

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

Årstall: 1985

Kilde: Egenerklæring

#### Vurdering av avvik:

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

Det registreres mosegroing på takteking. Dette kan over tid holde på fukt og øke slitasjen. Dette reduserer levetiden på tekkingen.

#### Konsekvens/tiltak

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

Mosegroing kan holde på fukt og øke slitasjen, noe som over tid kan redusere levetiden på tekkingen. Fjerning av mose anbefales som et vedlikeholdstiltak.



### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast.

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

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.  
Det er ikke montert snøfangere på tak.

Det registreres vegetasjon og smuss i takrenne. Takrenner har behov for rens. Det er registrert vegetasjon og smuss i renner, og fører til manglende avrenning.

## Konsekvens/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.
- Oppsamling av materiale kan medføre redusert avrenning og økt risiko for vannskader på konstruksjoner. Rengjøring av takrenner anbefales.



## TG-2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har murkonstruksjon med pussede/murte fasader.

Normal tid før impregnering av mur/forblending med overflatebehandling er 2 - 15 år.  
Normal tid før maling av betong uten puss, malt er 8 - 16 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det registreres stedvis sprekker og avflassing i murte/pussede fasader.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skadene kan medføre økt fuktoptak i konstruksjonen og videre nedbrytning over tid.  
Lokal utbedring av sprekker og løs puss anbefales for å opprettholde fasadens funksjon og utseende.



## TG-2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført med sperrekonstruksjon. Loftet har adkomst via trapp fra gang.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

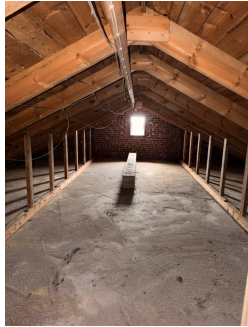
# Tilstandsrapport

Det er registrert enkelte mindre borehull etter borebille (morr) i sperrer. Hullene fremstår som eldre forhold uten synlig ferskt boremel.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Omfanget vurderes som begrenset og tyder på tidligere forhold, ikke aktivt.  
Det anbefales likevel å følge med over tid for å avdekke eventuell ny aktivitet.



## TG2 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer med varierende alder, stedvis slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

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

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det registreres 1 vindu på loft og 1 i kjeller på et soverom som ikke lar seg åpne.

Det er observert punktert glass. Det registreres også misfarging og krakelering i enkelte vinduskarmer.

Det er registrert knekt håndtak på vindu på kjøkken.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det er påregnelig med justering eller utskiftning av vinduer som ikke kan åpnes, samt utskiftning av punktert glass.

Anbefaler overflatebehandling av karmer med avskalling og misfarging for å hindre videre nedbrytning.

Knekt håndtak kan medføre at vindu ikke lar seg åpne. Anbefaler utskifting av håndtak.

# Tilstandsrapport



## TG 3 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Stedvis slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.

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

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

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Det er observert råteskade i nedre del av karm på hovedytterdør. Skaden fremstår som nedbrutt treverk med åpning i hjørne.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.

Råte gir redusert levetid og økt risiko for fuktinntrengning.

Anbefaler utskifting eller lokal utbedring av skadet karm.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er etablert en innglasset balkong. Noe vær- og bruks slitasje på overflater. Noe vedlikehold er påregnelig.



## TG.2 Skorstein over tak

### Beskrivelse

Pipe er fra byggeår, med opprinnelig beslag rundt overgangen mot taktekking.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres riss/sprekker i skorstein over tak. Forholdet kan over tid medføre økt fuktpåvirkning og frostsprengning dersom vann trenger inn.

Det informeres i egenerklæring at det har vært ett tilfelle med pipebrann.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På grunn av alder anbefales det å etablere heldekkende beslag rundt skorsteinen for å sikre bedre beskyttelse og redusere risiko for fremtidige lekkasjer.

Pipebrann kan medføre skader i pipe-/skorsteinskonstruksjonen.  
Anbefaler kontroll av pipe og vedovn av fagkyndig.



## INNENDIG

## TG.2 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og belegg.  
Veggene har tapet og betong.  
Himlinger er av betong.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Det registreres stedvis overflateslitasje/skader i gulv og vegger.  
Det er registrert fuktskader i parkett på kjøkken.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Overflateslitasje er i hovedsak av estetisk karakter.

Fuktskader kan indikere fuktpåvirkning og redusert levetid. Anbefaler nærmere kontroll av årsak samt utbedring/utskifting av skadet parkett.



## Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

## TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

Gulvet har parkett. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17,6.

### 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.

Fuktmålinger viser fuktverdier over faregrense for utvikling av mugg.

- Fuktig - 16-19% - 75-85RH, Fare for mugg, stripet borebille.

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Forhøyet fuktnivå kan over tid gi risiko for muggvekst og nedbrytning av materialer. Det er ikke registrert fuktskader på befaringstidspunktet. Forholdet bør følges opp med jevnlig kontroll, og tiltak kan bli nødvendig dersom utvikling registreres.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Gulv er belagt med vinylbelegg og varmekabler, vegger er malt.  
Rommet er utstyrt med toalett, servant, varmtvannsbereder og dusjkabinett.

Våtrommet fremstår med eldre overflater og løsninger, og det må påregnes oppgradering for å tåle normalt bruk.  
Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

**Årstall:** 1999

**Kilde:** Egenerklæring

## Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav.  
En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder.

- Slukrist lot seg ikke åpne ved befaring.

- Ved overflatemålinger omkring sluk er det registrert forhøyede fuktverdier.

- Det er registrert misfarging i vinylbelegg på gulv.

## 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.

Det er påregnelig med en generell oppgradering av rommet.

Det er ikke mulig å verifisere om membran er tilstrekkelig ført under klemring. Anbefaler åpning og kontroll av sluk.

Forhøyede fuktverdier kan indikere fukt i konstruksjonen. Anbefaler nærmere undersøkelser for å avklare årsak og behov for tiltak.

Anbefaler nærmere vurdering av årsak til misfarging og eventuell utskifting av belegg.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

# Tilstandsrapport

## KJELLER > VASKEROM

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Vaskerom med støpt gulv og vegger. Rommet er utstyrt med sluk i gulv, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder. Synlige rørføringer langs vegg.

Rommet fremstår som enkelt utført uten dokumenterte våtromsløsninger etter dagens krav.

#### Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

#### 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.

Det er påregnelig med en oppgradering av rommet i nær fremtid.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## KJELLER > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

## KJELLER > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

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

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

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

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

# Tilstandsrapport



## KJELLER > BAD

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt. Overflater i normal stand iht. alder.

## KJELLER > BAD

### ! TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall fra gulv v/ dør til front av kabinett er målt til 15 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Membranoppbrett ved terskel er ikke tilgjengelig for kontroll.

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør vurderes derfor som mindre enn 25 mm med økt risiko for at vannslø/lekkasje renner ut av rommet.

Gulv har fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivå. (1:100)

Det registreres "bom", hulrom under flere fliser på gulv.

Det registreres stedvis riss / sprekker i flisfuger.

#### Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Registrert bom i flis gir økt risiko for sprekke / skade ved belastning eller dersom gjenstander faller mot overflaten.

Ved sprekke eller bom (hulrom) kan forholdet utbedres ved injisering med egnet bindemiddel (for eksempel Bi-imp).

Det er fare for at vann kan renne ut av rommet ved større vannmengder dersom oppbrett ikke er ført tilstrekkelig opp på terskel.



Blå tape markerer bom i flis



# Tilstandsrapport

## KJELLER > BAD

### ! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluk er under kabinett og er ikke mulig å kontrollere på befaringsdagen

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er ikke adkomst til sluk slik at tilstrekkelig inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres.

På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder.

#### Konsekvens/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.

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## KJELLER > BAD

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Sanitærutstyr fremstår noe slitt, utskifting er påregnelig ved en fremtidig renovering av badet..

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er registrert svelling i nedre del av servantskap.

Det er videre observert mugg-/soppbegroing i fuger ved servant.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Fuktskade på servantskap bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling.

Fuger med begroing og slitasje kan over tid miste funksjon. Utskifting anbefales.

# Tilstandsrapport



## KJELLER > BAD

### Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte som starter ved luftfuktighet og er ikke funksjonstestet på befaringsdagen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekk lot seg ikke teste under befaring.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler nærmere kontroll av viftens funksjon.



## KJELLER > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av tre.

#### 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.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

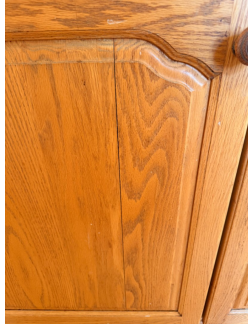
Det er registrert sprekke i kjøkkenfront samt fuktpåvirkning og bulinger i parkett.

## Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Sprekk i front er i hovedsak av estetisk betydning.

Fuktskaden indikerer fuktpåvirkning over tid. Anbefaler utbedring/utskifting av skadet parkett.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

## KJELLER > KJØKKEN

### TG2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, 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.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er registrert fuktmerke på gulv under kjøleskap.

Det er stedvis svelling/skader på kjøkkenfronter, slitasje på benkeplate samt manglende fuge i bakkant av benkeplate mot vegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

# Tilstandsrapport

Fuktmerker og svelling indikerer fuktpåvirkning og kan gi redusert levetid.

Manglende fuge kan gi økt risiko for fuktinntrengning bak innredning ved vannsøl.

Anbefaler kontroll av årsak på fukt under kjøleskap, etablering av fuge på benkeplate samt utbedring/utskifting av skadde overflater ved behov.



## KJELLER > KJØKKEN

### TG.1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG.2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.  
Hovedstoppekran er lokalisert i gulv i bod.

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

#### Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.  
Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.  
Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.  
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Ved test av kran på vaskerom ble det registrert drypplekkasje fra kobling på vannledning. Beboer opplyser at lekkasjen stopper ved justering til et spesifikt punkt.

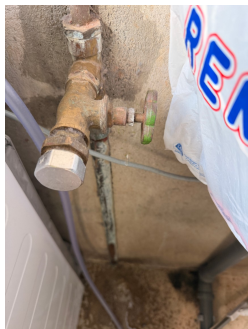
Det registreres irr på kobberrør.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

I forbindelse med oppgradering/renovering vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Drypplekkasje kan føre til fuktskader over tid. Anbefaler kontroll av rørlegger samt utbedring/utskiftning av kobling og rør.



## ! TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

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

### Ledningsnett

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

### Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Det er registrert sluk under parkett i gang i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

I forbindelse med oppgradering/renovering vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Anbefaler nærmere vurdering av slukløsning i gang og eventuelle behov for tiltak.



# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon via vindu, noe som er normalt for byggeåret. Det er etablert mekanisk avtrekk i våtrom og kjøkken. Ventilert og avtrekk vurderes å fungere som forutsatt ved befaring.

## ! TG 2 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe fra 2012.

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

Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

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

Årstall: 2012

Kilde: Egenerklæring

### Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ingen opplysninger om utført service på varmepumpe.

### Konsekvens/tiltak

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

Manglende service kan gi redusert effekt og levetid.

Anbefaler kontroll og service av varmepumpe.

## ! TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

- Varmtvannstanken i 1. etg er på ca. 120 liter fra 1998.

- Varmtvannstanken i kjeller er på ca. 200 liter med ukjent alder.

Utstyr sanitær installasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Begge beredere har passert 20 år og har usikker restlevetid.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

En utskifting av beredere som følge av oppnådd alder over 20 år er påregnelig.



Bereder i 1. etg



Bereder i kjeller

# Tilstandsrapport

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

El-anlegg med varierende alder.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen. Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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.

**1959 Det er utført oppgraderinger i senere tid, men anlegget anses ikke som totalt rehabilitert.**

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

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.**

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?

**Ja Beboer opplyser at sikring i kjeller ryker ved høy belastning. Det opplyses videre at sikring i garasje løser ut ved bruk av den ene porten.**

7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Ja**

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Nei**

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

**Nei**

# Tilstandsrapport

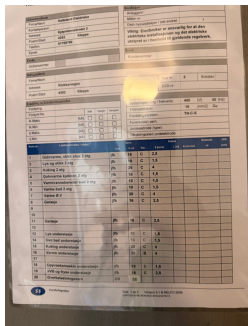
## Generell kommentar

Generelt anbefales det å gjennomføre el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør i forbindelse med eierskifte, for å avklare tilstand på anlegget og eventuelle avvik.

Sikring nr. 9, 10 og 12 forekommer i sikringsskap, men er ikke beskrevet i kursoversikten.



Stikk i kjeller



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG.2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1959. Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

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

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

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke observert synlig grunnmursplast rundt grunnmuren på befaringstidspunktet. Det kan ikke utelukkes at dette er etablert, men løsningen var ikke synlig der forholdene var tilgjengelige for kontroll.

Det er etablert åpen drenering langs grunnmur med drensgrøft rundt huset.

#### Konsekvens/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.

# Tilstandsrapport

Manglende grunnmursplast kan gi økt fuktbelastning mot konstruksjonen.

Åpen drenering vil ha en viss avledende effekt, men løsningens funksjon og varighet er usikker med tanke på alder. Anbefaler nærmere vurdering av drenering og behov for etablering av grunnmursplast.



## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Grunnmur oppført i mur-/betongkonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det registreres riss og sprekker i grunnmuren. På befaringsdagen ble det ikke observert tegn til aktive lekkasjer eller fuktinnslag. Forholdet bør følges opp med jevnlig kontroll.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuktvandring kan medføre nedbrytning av materialer og dårligere innneklima. Anbefaler tiltak mot fuktgjennomtrengning.



## TG 3 Terrengforhold

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres at terrengtet i hagen ved innkjørselen har fall inn mot bygningskroppen. Dette gjør at regnvann og smeltevann ikke ledes bort, noe som gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrengtet må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrengtet for å lede overflatevann vekk fra boligen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



## ! TG IU Oljetank

### Beskrivelse

Det er registrert dagstank på loft.

Eier informerer om at det ikke er oljetank på eiendommen.



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

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

## ! Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

For å lukke avvikene må håndløper monteres i trappeløp for å tilfredsstille 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

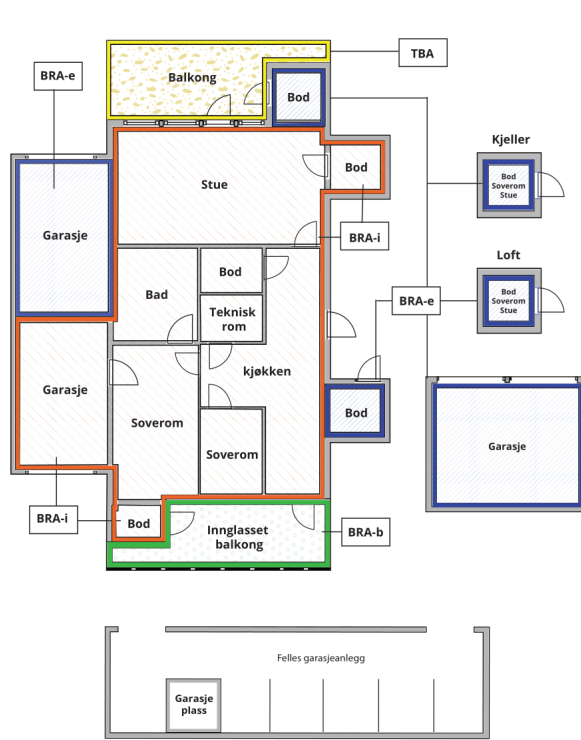
## Hva er måleverdig areal?

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.



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

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)   |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden |
| Innglasert balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasert 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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.

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Loft           |                               |                             |                            |     |                                 |
| 1. Etasje      | 118                           |                             | 11                         | 129 |                                 |
| Kjeller        | 112                           |                             |                            | 112 |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>230</b>                    |                             | <b>11</b>                  |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>241</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)  | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| Loft      | Uinnredet loft  |                             |                            |
| 1. Etasje | Entré, gang, kjøkken, stue, bad/vaskerom, soverom, omklingsrom      |                             | Innglasset balkong         |
| Kjeller   | Entré, gang, vaskerom, bod, 3 soverom, stue, kjøkken, bad, lagerrom |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er registrert avvik mellom dagens romløsning og originale bygningstegninger.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje      |                               | 65                          |                            | 65  |                                 |
| 2. Etasje      |                               | 30                          |                            | 30  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>95</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>95</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje |                            | Garasje                     |                            |
| 2. Etasje |                            | Lagerrom                    |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede     | Rolle         |
|-----------|---------------|---------------|
| 27.4.2026 | Simen Sabalis | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune    | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold    |
|------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|---------------|
| 1120 KLEPP | 1    | 273  |      | 0    | 853.9 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Klokkarvegen 5

### Hjemmelshaver

Gaard Andreas

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

#### Byggeår

1988

#### Kommentar

Iht. fremlagte tegninger

#### Standard

Bygget har gjennomgående enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget har behov for noe vedlikehold.

### Beskrivelse

Garasje oppført med yttervegger i murkonstruksjon, og gulv i stedstøpt betong.

Saltak som er tekket med takstein.

Takrenner/nedløp i plast.

Treport m/port åpner.

#### Merknader:

- Det registreres vannmerker i tak, eier opplyser også om at det har vært en lekkasje fra tak.
- Sikring går om man åpner den ene porten iht. beboer.

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

Vedlikehold og levetid som bolig forøvrig.

Bygningen inngår ikke i NS3600-kravene og vurderes derfor ikke med tilstands- eller konsekvensanalyse, da de anses som sekundære konstruksjoner i forbindelse med salgsprosessen. Enkelte områder er anmerket ut fra observasjoner.

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 |
|----------------------|------------|-----------|------------------|-------|---------|
| Energirapport        | 20.04.2026 |           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Plantegninger        | 20.04.2026 |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Kommunalinformasjon  | 04.05.2026 |           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema | 04.05.2026 |           | Gjennomgått      |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 06.05.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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