


# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Utsikten 27 , 4353 KLEPP STASJON

 KLEPP kommune

 gnr. 10, bnr. 402, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m<sup>2</sup> BRA-i: 71 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.05.2026

Rapportdato: 06.05.2026

Oppdragsnr.: 22619-1019

Referansenummer: HQ7903

Autorisert foretak: Klar Takst Rogaland

Sertifisert Takstingeniør: Kent Sinnes



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.

# Klar Takst Rogaland

Klar Takst Rogaland er en del av KS Bygg – Takst AS.

Denne rapporten er utarbeidet av Klar Takst Rogaland med over 15 års erfaring fra byggebransjen. Utførende har bred kompetanse innen byggtekniske vurderinger og legger vekt på grundighet, nøyaktighet og kvalitet i arbeidet.

Rapporten er utarbeidet i tråd med gjeldende retningslinjer for byggsakkyndige vurderinger og skal gi en objektiv og pålitelig beskrivelse av eiendommens tilstand.

Byggsakkyndig opptrer uavhengig og med høy faglig integritet, slik at rapportens innhold kan legges til grunn som en faglig vurdering av eiendommen.

## Rapportansvarlig

*Kent Sinnes*

Kent Sinnes

post@klartakstrogaland.no

995 92 577



# 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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

Leiligheten er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsmerknings som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slittasje / bruksmerker i overflater

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2003

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

#### Takkonstruksjon/loft:

Takkonstruksjonen er oppført med W-takstoler av tre. Undertak er utført med asfaltimpregnerte trefiberplater/asfaltplater. Konstruksjonen er kontrollert fra tilgjengelig loft.

#### Vinduer:

Vinduer består av malte trekrammer/-rammer med 2-lags isolerglass. Vinduene er datert 2003.

#### Dører:

Ytterdør er fabrikkert av Ekodoor Nordbo. Balkongdør er fabrikkert av Nordan og er datert 2003. Begge dører fremstår som malte ytterdører/balkongdører i treutførelse.

#### Balkong:

Balkongen er utført i trekonstruksjon med terrassebord som dekke og rekkverk av tre. Konstruksjonen fremstår som understøttet og festet til yttervegg.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

#### Overflater:

Leiligheten har i hovedsak innvendige overflater med malte plater på vegger og himlinger, samt gulvbelegg med parkettmønster.

#### Etasjeskiller:

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag, basert på bygningens konstruksjonstype og opplysninger innhentet ved befaring.

Leiligheten har elementpipe med mulighet for tilkobling og montering av ildsted.

#### Innvendige dører:

Innvendige dører består i hovedsak av malte, slette eller fylte dører fra Dooria. Det er registrert én dør med glassfelt.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Overflater:

Overflater på bad består av våtromsbelegg på vegger og vinyl gulvbelegg på gulv. Himling er utført med malte plater.

#### Sluk og tettesjikt:

Rommet har plastsluk i dusjonen samt hjelpesluk. Vinyl gulvbelegg er benyttet som tettesjikt/membran og er ført med oppbrett mot vegg.

#### Sanitærutstyr og innredning:

Våtrommet er utstyrt med toalett, dusjdører, innredning med nedfelt servant og veggskap.

#### Ventilasjon:

Våtrommet har mekanisk avtrekk, styrt av Flexit-vifte plassert på

loft.

#### Hulltaking:

Hulltaking er foretatt i underskap på kjøkken mot våtrom. Det ble ikke registrert avvik ved hulltaking.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

#### Innredning og overflater:

Kjøkkeninnredning fra Huseby med glatte fronter. Benkeplate har nedfelt oppvaskkum. Det er fliser mellom benkeplate/underskap og overskap.

#### Hvitevarer:

Kjøkkenet har Beha komfyr og platetopp, samt Asko oppvaskmaskin.

#### Avtrekk:

Kjøkkenet har avtrekk via kjøkkenvifte, styrt av vifte plassert på loft.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

#### Vannledninger:

Boenheten har vannledninger av plast, utført som rør-i-rør-system. Fordeleskap er plassert i teknisk rom i boenheten.

#### Avløpsrør:

Avløpsrør er utført i plast og vurderes å være fra byggeåret 2003. Rørene har ikke oppnådd alder over 25 år. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller funksjonssvikt ved befaring.

#### Ventilasjon:

Leiligheten har mekanisk avtrekk via Flexit loftsvifte plassert på loft. Tilluft tilføres via ventiler i vinduer.

#### Vannmåler:

Det er registrert vannmåler i boenheten.

#### Varmtvannsbereder:

Varmtvannsbereder er av typen Høiax RS 120, 120 liter.

#### Elektrisk anlegg:

Elektrisk anlegg er ikke fagmessig vurdert utover enkel visuell kontroll. Sikringskap er plassert i gang og er utstyrt med automatsikringer.

#### Oppvarming:

Oppvarming skjer via elektriske panelovner. og varmekabler på bad.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### **Boligbygg med flere boenheter**

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

Bod vist på plantegning er etablert som vaskerom/bod. Rommet må vurderes etter faktisk bruk og utførelse, uavhengig av benevnelse på tegning.

Fremlagte tegninger viser garasje og bod. Ved befaring er kun boden oppført. Garasje er ikke etablert, og forholdet utgjør avvik mellom tegningsgrunnlag og faktisk situasjon.

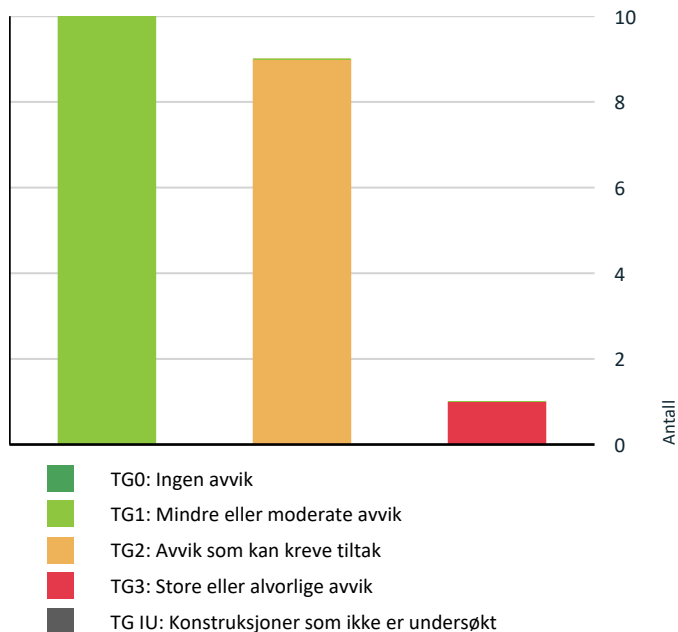
### **Bod**

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

Fremlagte tegninger viser garasje og bod. Ved befaring er kun boden oppført. Garasje er ikke etablert, og forholdet utgjør avvik mellom tegningsgrunnlag og faktisk situasjon.

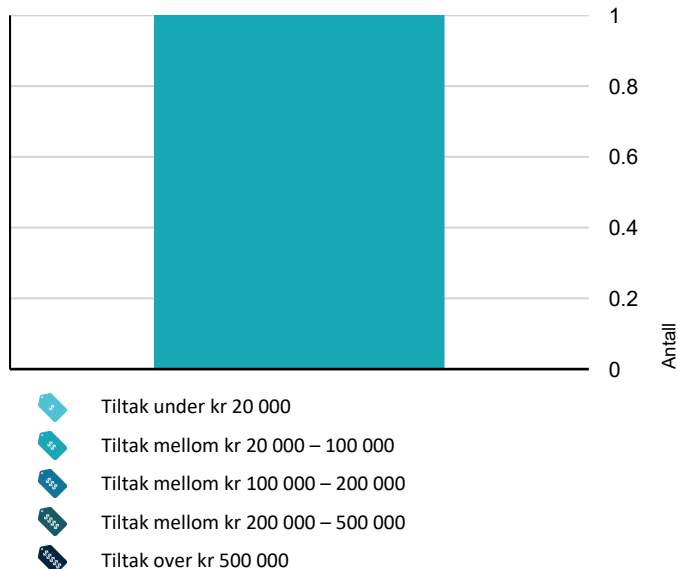
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
2003

**Kommentar**  
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

**Anvendelse**

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Takkonstruksjonen er oppført med W-takstoler av tre. Undertak er utført med asfaltimpregnerte trefiberplater/asfaltplater. Konstruksjonen er kontrollert fra tilgjengelig loft.

**Vurdering av avvik:**

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er registrert spor i isolasjonen rundt lufting for avløp/kloakklufting på loft, som indikerer tidligere museaktivitet. Forholdet er også omtalt i egenerklæringen, hvor det er opplyst at det tidligere har vært mus på loftet, men at dette skal være utbedret. Ved befaring ble det ikke registrert synlige museekskrementer.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Berørt isolasjon bør kontrolleres og eventuelt skiftes eller rengjøres.

Mulige adkomstveier for mus og andre skadedyr til loftet bør kontrolleres og tettes ved behov, for å redusere risikoen for ny aktivitet, lukt, hygieniske ulemper og skade på isolasjon eller tekniske føringer.



### ! TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer består av malte trekarmer/-rammer med 2-lags isolerglass. Vinduer er datert 2003.

**Vurdering av avvik:**

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

Det er registrert rust/korrosjon på utvendige skruer til vindusventilene.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Vinduer som er vanskelig å åpne eller lukke bør justeres eller utbedres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til redusert brukervennlighet, økt slitasje på beslag og tetningslister, samt risiko for fuktskader som følge av manglende tetting.

Rust på utvendige skruer til vindusventilene kan over tid medføre svekkelse av innfesting og misfarging på omkringliggende overflater. Skruer bør kontrolleres og skiftes ved behov. Det anbefales bruk av korrosjonsbestandige skruer ved utskifting.



### ! TG 2 Dører

**Beskrivelse**

Ytterdør er fabrikkert av Ekodoor Nordbo. Balkongdør er fabrikkert av Nordan og er datert 2003. Begge dører fremstår som malte ytterdører/balkongdører i treutførelse.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noe rust/korrosjon på hengslene.

Dørhåndtaket er noe løst på både ytterdør og balkongdør.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Rust på hengslene kan over tid føre til redusert funksjon og økt slitasje. Hengslene bør rengjøres, smøres og overflatebehandles for å forhindre videre korrosjon. Utskifting bør vurderes dersom funksjonen er svekket, for å unngå at dørene ikke lenger fungerer som forutsatt.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Balkongen er utført i trekonstruksjon med terrassebord som dekke og rekkverk av tre. Konstruksjonen fremstår som understøttet og festet til yttervegg.

### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er registrert skjevhet/fallavvik på balkongen, målt til ca. 25 mm.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skjevheten bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og omfang, samt vurdere behov for utbedring av bærekonstruksjon og innfesting.

Dersom skjevheten skyldes setninger eller deformasjon, kan dette medføre redusert bæreevne og økt risiko for ytterligere skade på konstruksjonen.

## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Leiligheten har i hovedsak innvendige overflater med malte plater på vegger og himlinger, samt gulvbelegg med parkettmønster.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag, basert på bygningens konstruksjonstype og opplysninger innhentet ved befarings.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Leiligheten har elementpipe med mulighet for tilkobling og montering av ildsted.



## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører består i hovedsak av malte, slette eller fylte dører fra Dooria. Det er registrert én dør med glassfelt.



## VÅTROM

### > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Overflatene på badet består av våtromsbelegg på vegger. Himlingen er utført med malte plater.

> BAD

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet har vinyl gulvbelegg.

### 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 ikke registrert anbefalt oppkant på 15 mm ved dørterskel.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å oppfylle anbefalte krav. Manglende oppkant øker risikoen for at vann kan renne ut av våtrommet ved en eventuell lekkasje, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

> BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Rommet har plastsluk i dusj og hjelpesluk. Vinylgulvbelegg er benyttet som tettesjikt/membran og er ført med oppbrett mot vegg.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Membranløsningen bør følges opp jevnlig og vurderes for utskifting ved tegn til slitasje eller lekkasje, for å unngå risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner. Over halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker sannsynligheten for svikt i tettesjiktet.



> BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med sanitærutstyr og innredning bestående av toalett, dusjdører, innredning med nedfelt servant samt veggskap.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dusjdørene er trege å lukke grunnet manglende beslag til skinnen i bunn.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dusjdørene bør utbedres ved å montere manglende beslag til skinnen i bunn, slik at de fungerer som tiltenkt.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert brukervennlighet, økt slitasje og risiko for vannlekkasje utenfor dusjsone.



> BAD

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

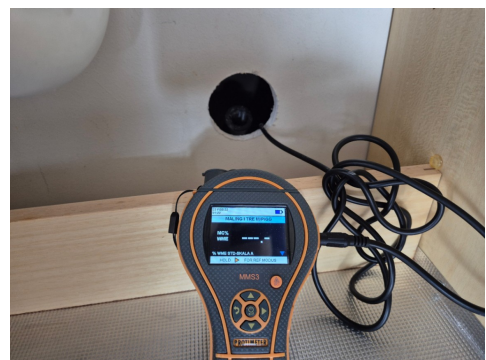
Våtrommet har mekanisk avtrekk, styrt av Flexit-vifte plassert på loftet.

> BAD

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking tatt i underskap på kjøkken uten avvik



## KJØKKEN

> STUE/KJØKKEN

## TG 2 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Huseby med glatte fronter. Benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er fliser mellom benkeplate/underskap og overskap. Kjøkkenet har Beha komfyr og platetopp, samt Asko oppvaskmaskin.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Det er registrert fuktmerker under benkeplaten ved vask og oppvaskmaskin. Det ble kontrollert med fuktindikator på befaringstidspunktet, uten registrerte utslag.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuktmerker indikerer tidligere eller mulig periodisk fuktpåvirkning/lekkasje. Selv om det ikke ble registrert utslag med fuktindikator ved befaring, bør området holdes under oppsyn.

Eventuelle fuktskadede overflater bør utbedres eller skiftes ved behov, for å redusere risikoen for videre skade på kjøkkeninnredningen og underliggende konstruksjoner.



> STUE/KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Avtrekk via kjøkkenvifte som styres av vifte på loft.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 3 Vannledninger

### Beskrivelse

Boenheten har vannledninger av plast, utført som rør-i-rør-system. Fordelerskapet er plassert i teknisk rom i boenheten.

## Vurdering av avvik:

- Det drypper fra rørskjøter.

Det registreres drypp/lekkasje fra samlestock i fordelerskap.

## Konsekvens/tiltak

- Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres.

Lekkasje i fordelerskap bør utbedres av rørlegger for å hindre fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

Skap og tilstøtende konstruksjoner bør kontrolleres for eventuell fuktpåvirkning, da lekkasje kan føre til skjulte skader og økt risiko for mugg- og råteutvikling.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrørene er utført i plast og vurderes å være fra byggeåret 2003. Rørene har ikke oppnådd en alder over 25 år. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller funksjonssvikt ved befaring.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk via Flexit loftsufte på loftet. Tilluft tilføres via ventiler i vinduene.



## TC 1 Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Vannmåler

## TC 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder er av typen Høiax RS 120, 120 liter. Fabrikasjonsnummer er avlest som S5. Produksjonsår/alder lot seg ikke sikkert avlese på merkeskilt ved befaring.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsbereder fremstår som eldre enn 20 år, men produksjonsår er ikke sikkert avlest eller dokumentert. Dette medfører usikkerhet knyttet til alder og gjenværende levetid.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på produksjonsår for å avklare alder og forventet levetid på varmtvannsberederen.

Manglende dokumentasjon og høy alder medfører økt risiko for plutselig svikt eller lekkasje, noe som kan føre til vannskader.



## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Elektrisk anlegg er ikke fagmessig vurdert utover enkel visuell kontroll. Sikringsskap er plassert i gang og er utstyrt med automatsikringer.

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.

**2003**

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?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Det er fremlagt samsvarserklæring for bytte av strømmåler i 2016. Dokumentasjonen gjelder det aktuelle arbeidet og er ikke en fullstendig dokumentasjon av det elektriske anlegget.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Ukjent**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**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?

# Tilstandsrapport

Nei

## Inntak og sikringskap

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

Nei

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

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



## 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 byggteknisk 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.

Nåværende brannslukker er utgått på dato og må byttes ut for å oppfylle kravene i gjeldende forskrift om brannforebygging.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

# 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
Innglasst balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasst balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
	71			71	8
<b>SUM</b>	<b>71</b>				<b>8</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>71</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
	Stue/kjøkken, gang, soverom 1, soverom 2, bad, teknisk rom		

### Kommentar

Leiligheten disponerer kaldloft hvor det er etablert ca. 13 m<sup>2</sup> gangbart gulv. Arealet benyttes som lager-/oppbevaringsareal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Bod vist på plantegning er etablert som vaskerom/bod. Rommet må vurderes etter faktisk bruk og utførelse, uavhengig av benevnelse på tegning.

Fremlagte tegninger viser garasje og bod. Ved befaring er kun boden oppført. Garasje er ikke etablert, og forholdet utgjør avvik mellom tegningsgrunnlag og faktisk situasjon.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Byttet motor på avtrekksvifte i 2010

## Bod

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		8		8	
<b>SUM</b>		<b>8</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>8</b>				

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Fremlagte tegninger viser garasje og bod. Ved befaring er kun boden oppført. Garasje er ikke etablert, og forholdet utgjør avvik mellom tegningsgrunnlag og faktisk situasjon.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Kent Sinnes	Takstingeniør
	Åshild Håøy Severson	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	10	402		6	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Utsikten 27

### Hjemmelshaver

Knudsen Egil Lars, Severson Åshild Håøy

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten har en sentral og luftig beliggenhet i en firemannsbolig på Klepp stasjon.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Parkering foran bod

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

## Bygninger på eiendommen

### Bod



#### Anvendelse

#### Byggeår

2003

#### Kommentar

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Beskrivelse

Bod er oppført med grunnmur av betong og lett bindingsverk i tre. Yttervegger er utvendig kledd med trekledning. Tak er tekket med takstein. Bygningen er uisolert.

Det registreres bulk/bule i boddør, trolig som følge av fuktpåvirkning.

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
Egenerklæringsskjema	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	20.04.2026		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.