


Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Snarvegen 24B, 4353 KLEPP STASJON

 KLEPP kommune

 gnr. 10, bnr. 238, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 08.04.2026

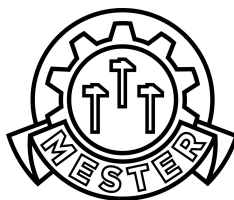
Rapportdato: 13.04.2026

Oppdragsnr.: 19998-2575

Eiendomsverdi ref nr: HG1930

Autorisert foretak: Rogaland Byggtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Sivertsen



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.

Rogaland ByggTakst AS

Rogaland ByggTakst AS tilbyr profesjonell og uavhengig taksering av boliger, med solid fagkompetanse og høy kvalitet i alle ledd. Vår takstmann er autorisasjonsmedlem i NORSK TAKST, og godkjent for utførelse av tilstandsrapporter etter gjeldende forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel).

Med over 35 års erfaring som bygmester, har vår fagperson inngående kunnskap om prosjektering, kalkulasjon, prosjektledelse, kontraktsforståelse, plan- og bygningsloven (PBL), samt kvalitetssikring og HMS-arbeid.

Alle rapporter utarbeides i henhold til NORSK TAKSTs metodikk og standarder, og vi legger stor vekt på presisjon, etterprøvnbarhet og tillitsskapende kommunikasjon.

Hos oss møter du fagfolk som forstår både håndverket og regelverket – og som leverer dokumentasjon du kan stole på.

Rapportansvarlig



Rune Sivertsen

rune@rbtakst.no

930 56 841



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, 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 en del av et sameie.

Det orienteres at det normalt er sameie v/styre som innestår for utvendig vedlikehold etter egne vedtak i det enkelte sameie.

Som oftest holder Sameie maling. etc. Utskifting/rehabilitering av fasader eller andre mangler utvendig, er sameiet v/styre normalt ansvarlig for.

Videre står sameiet normalt ansvarlig for grunnmur, tak, bygningskonstruksjonen, drenering, vann, avløp, El. anlegg, beredere, vinduer og dører etc.

Sameie avtale er ikke kontrollert med tanke på ansvar og begrensninger for vedlikehold som nevnt ovenfor.

Omfanget kan variere fra Sameie til Sameie.

Det er den grunn ikke kontrollert fellesområder som:

Grunn/fundamenter, drenering, yttervegger, grunnmur, rom under terreng, takkonstruksjon, takteking m/renner.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

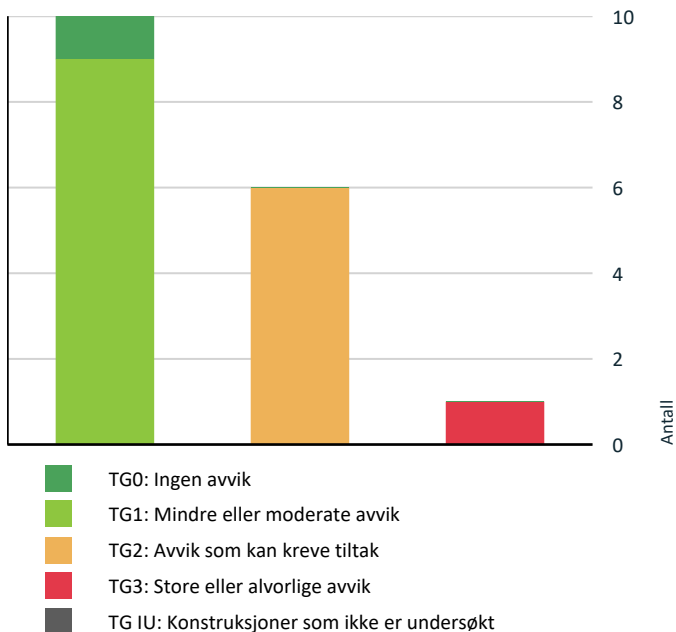
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

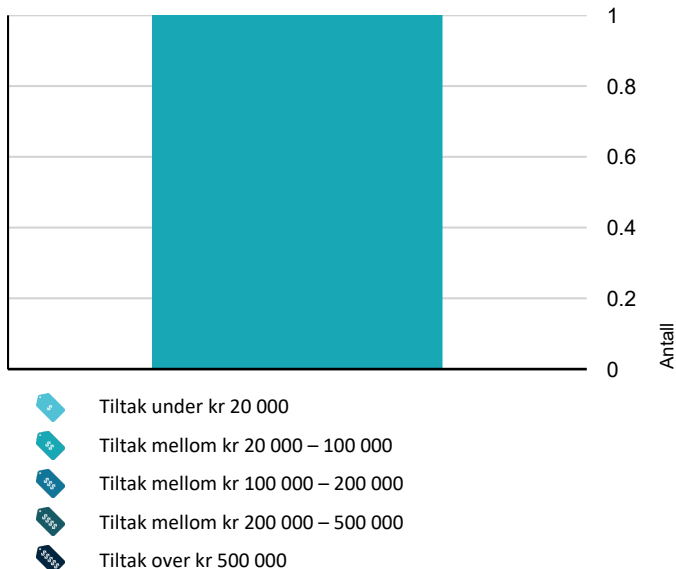
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen/bygningsdelen ble tatt i bruk (2006). Forskriftens referanse er gjeldene plan og bygningslov m/teknisk forskrift gjeldende ved søknadstidspunkt.

Denne bygning/leilighet skal normalt være bygget etter byggeforskriften av 1997.

Referanse forskrift, Avviksforhold ift. dagens forskrift (TEK-17) kan kommenteres jmf. veiledningen i NS-3600.

Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget.

Areal oppmåles slik de fremkommer på befaringsstidspunkt, uavhengig av byggegodkjenninger.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier, samt registrerte forhold på befaringen.

Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.

Måleinstrumenter brukt ved besiktigelsen: Fuktindikator:

Tramex ME5. Laser avstandsmåler: Hilti PD-E. Laser for nivellering

Hilti PMC 46. Mms protimeter.

Denne rapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører. Takstmannen har verken et ansettelse, økonomisk eller familiær tilknytning til oppdragsgiver.

Eksterne bygninger/boder som er frittstående eller ligger mot/i bolig som ikke har direkte adkomst fra bolig er ikke kontrollert. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600, Tabell A.I og tillegg B, B2, C og C2, og forskrift til avhendingsloven sist endret 16.12.2025 med virkning fra 01.01.2026.

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

! **Utvendig > Terrasse mot grunn-**
Det er påvist andre avvik:

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Terrasse i trekonstruksjon fra byggeår, plassert mot grunn. Det er registrert synlige råteskader i enkelte terrassebord. Konstruksjonen fremstår med aldersrelatert slitasje, og fuktpåvirkning fra nærhet til terreng øker risiko for videre nedbrytning.

Tilstandsgrad (TG): 3 – Store eller alvorlige avvik

Begrunnelse:

Påviste råteskader indikerer svekket materialkvalitet. Terrasse mot grunn er særlig utsatt for fukt, og levetiden vurderes som nådd eller overskredet for deler av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Vinduer med isolerglass fra byggeår. Normal bruksslitasje observert. Det er ikke registrert punkterte glass eller vesentlige skader på befaringsdagen, men aldersmessig slitasje må påregnes. Tetningslister og overflatebehandling begynner å bli eldre, og redusert isolasjonsevne kan forekomme sammenlignet med nyere vinduer. Vinduer har nådd en alder hvor slitasje på pakninger, beslag og overflatebehandling er vanlig. Levetid for isolerglass er ofte 20–30 år, og komponentene nærmer seg derfor midtre til sen del av forventet levetid.

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Dører fra byggeår med normal bruksslitasje. Det er ikke registrert vesentlige skader eller funksjonssvikt på befaringsdagen, men aldersrelatert slitasje på pakninger, hengsler og overflate må påregnes. Justeringsbehov kan forekomme, særlig for balkongdør som er mer utsatt for vær og vind.

Tilstandsgrad (TG): 2 – Avvik som kan kreve tiltak

Begrunnelse:

Dørene har nådd en alder hvor slitasje på tetningslister, beslag og overflatebehandling er vanlig. Eksponering for vær påvirker særlig balkongdøren.

! Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Deler av yttervegg ligger mot terreng, anslagsvis ca. 1 meter opp fra innvendig gulvnivå. Slike konstruksjoner er erfaringsmessig utsatt for fuktpåvirkning fra omkringliggende masser. Det er ikke registrert synlige skader på befaringsdagen.

Det er foretatt fuktmåling i konstruksjonen med måleresultat på ca. 14,1 vektprosent, hvilket anses som innenfor et normalt nivå for treverk, men må sees i sammenheng med risikokonstruksjonen.

Tilstandsgrad (TG): 2 – Avvik som kan kreve tiltak

Begrunnelse:

Vegger mot terreng vurderes som en risikokonstruksjon med økt sannsynlighet for fuktinntrengning over tid. Selv om målt fuktverdi er innenfor akseptable nivåer, tilsier konstruksjonstype og plassering at det foreligger en forhøyet risiko.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Fallforhold på gulv er i hovedsak utført i henhold til krav gjeldende på oppføringstidspunkt (TEK 97). Det er imidlertid registrert et lokalt svakt punkt bak sluk hvor vann blir stående noe før det dreneres videre.

Det er etablert hjelpesluk utenfor dusjonsone.

Membranens oppbrett ved dørterskel er ikke synlig for kontroll, da det er montert terskellist på innsiden. Utførelse og høyde på membran ved terskel er derfor ukjent.

Tilstandsgrad (TG): 2 – Avvik som kan kreve tiltak

Begrunnelse:

Lokalt motfall/svakt fall gir ikke optimal avrenning. I tillegg foreligger usikkerhet knyttet til membranens avslutning ved dørterskel, som er et kritisk punkt for fuksikring.

Selv om løsningen kan ha vært vanlig etter tidligere forskrifter, avviker den fra dagens anbefalte utførelse.

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Badet har membran fra byggeår samt to sluk i gulvet. Løsningen med flere sluk kan bidra til økt avrenning, men innebærer også flere gjennomføringer i membranen, som er potensielle risikopunkter. Membranløsningen er fra byggeår og har oppnådd en alder hvor restlevetiden er begrenset. Det er ikke mulig å kontrollere membranen visuelt i sin helhet, og tilstanden vurderes derfor hovedsakelig ut fra alder og konstruksjon.

Tilstandsgrad (TG): 2 – Avvik som kan kreve tiltak

Begrunnelse:

Membranens alder tilsier økt sannsynlighet for svekkelser. To sluk medfører flere tilkoblingspunkter til membran, noe som øker risiko for svikt over tid.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2006

Standard

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

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer med isolerglass fra byggeår. Normal bruksslitasje observert. Det er ikke registrert punkterte glass eller vesentlige skader på befaringsdagen, men aldersmessig slitasje må påregnes. Tetningslister og overflatebehandling begynner å bli eldre, og redusert isolasjonsevne kan forekomme sammenlignet med nyere vinduer.

Vinduer har nådd en alder hvor slitasje på pakninger, beslag og overflatebehandling er vanlig. Levetid for isolerglass er ofte 20–30 år, og komponentene nærmer seg derfor midtre til sen del av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Gradvis redusert energieffektivitet, risiko for trekk og på sikt økt sannsynlighet for punktering av glass eller behov for utskifting av komponenter.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig vedlikehold, herunder kontroll og eventuell utskifting av tetningslister samt overflatebehandling. På lengre sikt må utskifting av vinduer påregnes.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dører fra byggeår med normal bruksslitasje. Det er ikke registrert vesentlige skader eller funksjonssvikt på befaringsdagen, men aldersrelatert slitasje på pakninger, hengsler og overflate må påregnes. Justeringsbehov kan forekomme, særlig for balkongdør som er mer utsatt for vær og vind.

Tilstandsgrad (TG): 2 – Avvik som kan kreve tiltak

Begrunnelse:

Dørene har nådd en alder hvor slitasje på tetningslister, beslag og overflatebehandling er vanlig. Eksponering for vær påvirker særlig balkongdøren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Redusert tetthet kan medføre trekk og noe varmetap. Over tid øker risiko for funksjonssvikt, særlig dersom vedlikehold ikke utføres.

Tiltak:

Det anbefales kontroll og eventuell justering av dører og beslag. Tetningslister bør vurderes skiftet ved behov. Overflatebehandling bør vedlikeholdes. På lengre sikt må utskifting påregnes.

TG 3 Terrasse mot grunn-

Beskrivelse

Terrasse i tre, med utgang fra stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrasse i trekonstruksjon fra byggeår, plassert mot grunn. Det er registrert synlige råteskader i enkelte terrassebord. Konstruksjonen fremstår med aldersrelatert slitasje, og fuktpåvirkning fra nærhet til terreng øker risiko for videre nedbrytning.

Tilstandsgrad (TG): 3 – Store eller alvorlige avvik

Begrunnelse:

Påviste råteskader indikerer svekket materialkvalitet. Terrasse mot grunn er særlig utsatt for fukt, og levetiden vurderes som nådd eller overskredet for deler av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Redusert bæreevne og sikkerhet kan forekomme lokalt. Videre nedbrytning må forventes dersom tiltak ikke gjennomføres.

Tiltak:

Det anbefales utskifting av skadede terrassebord snarest. Det bør også foretas en nærmere kontroll av underliggende konstruksjon for å avdekke eventuelle skjulte skader. På generelt grunnlag må større utbedringer eller full utskifting av terrassen påregnes. Ved ny terrasse anbefales konstruktive tiltak som gir bedre lufting og avstand til terreng for å redusere fuktbelastning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Råtskader i terrassebord

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater er i generelt god stand, med normal bruks slitasje og uten påvist direkte skader.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har parkett. Veggene har malte overflater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i minste soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14,1.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Deler av yttervegg ligger mot terreng, anslagsvis ca. 1 meter opp fra innvendig gulvnivå. Slike konstruksjoner er erfaringsmessig utsatt for fuktpåvirkning fra omkringliggende masser. Det er ikke registrert synlige skader på befaringsdagen.

Det er foretatt fuktmåling i konstruksjonen med måleresultat på ca. 14,1 vektprosent, hvilket anses som innenfor et normalt nivå for treverk, men må sees i sammenheng med risikokonstruksjonen.

Tilstandsgrad (TG): 2 – Avvik som kan kreve tiltak

Begrunnelse:

Vegger mot terreng vurderes som en risikokonstruksjon med økt sannsynlighet for fuktinntrengning over tid. Selv om målt fuktverdi er innenfor akseptable nivåer, tilsier konstruksjonstype og plassering at det foreligger en forhøyet risiko.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Ved økt fuktbelastning kan det oppstå fuktskader, sopp- og råteutvikling samt redusert innneklima. Skader kan utvikle seg skjult i konstruksjonen.

Tiltak:

Det anbefales å sikre gode dreneringsforhold og fall fra bygningen. Overvåking av fuktforholdene bør gjennomføres. Ved tegn til fuktproblemer bør det vurderes ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak som forbedret drenering, fuktsikring eller isolasjonsløsninger mot terreng.



Fuktmåling i påforet betongvegg mot terreng.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1997.
Dokumentasjon: Ingen

Bad med fliser på gulv og vegger.
Innredning med vask/underskap m/speil og vegghengt toalett.
Dusjsone med nedslag direkte på fliser.
Opplegg for vaskemaskin med vann og avløp.
Avtrekk er mekanisk.

Ved kontroll av overflater avdekket det ingen symptomer på svikt i konstruksjon.
Sluk er sjekket, sluk er fra byggeår. Membran er synlig i sluk og klemt med klemring.
Membran på vegger i våtsoner er ukjent.
Lokalt fall i dusjsone.
Vask og toalett fungerer som en kan forvente.
Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i rom.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er fliselagt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fallforhold på gulv er i hovedsak utført i henhold til krav gjeldende på oppføringstidspunkt (TEK 97). Det er imidlertid registrert et lokalt svakt punkt bak sluk hvor vann blir stående noe før det dreneres videre.

Det er etablert hjelpesluk utenfor dusjsone. Membranens oppbrett ved dørterskel er ikke synlig for kontroll, da det er montert terskellist på innsiden. Utførelse og høyde på membran ved terskel er derfor ukjent.

Tilstandsgrad (TG): 2 – Avvik som kan kreve tiltak

Begrunnelse:

Lokalt motfall/svakt fall gir ikke optimal avrenning. I tillegg foreligger usikkerhet knyttet til membranens avslutning ved dørterskel, som er et kritisk punkt for fuktsikring.

Selv om løsningen kan ha vært vanlig etter tidligere forskrifter, avviker den fra dagens anbefalte utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Vannansamling kan over tid gi økt fuktbelastning på overflater og konstruksjon. Ukjent membranutførelse ved terskel medfører risiko for lekkasjer til tilstøtende rom ved eventuell vannpåvirkning.

Tiltak:

Det anbefales å utbedre fallforhold slik at vann ledes effektivt til sluk. Videre bør membranløsning ved dørterskel dokumenteres eller kontrolleres nærmere, eventuelt ved åpning. Ved fremtidig oppgradering av badet bør fallforhold og membranutførelse forbedres i henhold til dagens krav.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Badet har membran fra byggeår samt to sluk i gulvet. Løsningen med flere sluk kan bidra til økt avrenning, men innebærer også flere gjennomføringer i membranen, som er potensielle risikopunkter. Membranløsningen er fra byggeår og har oppnådd en alder hvor restlevetiden er begrenset. Det er ikke mulig å kontrollere membranen visuelt i sin helhet, og tilstanden vurderes derfor hovedsakelig ut fra alder og konstruksjon.

Tilstandsgrad (TG): 2 – Avvik som kan kreve tiltak

Begrunnelse:

Membranens alder tilsier økt sannsynlighet for svekkelser. To sluk medfører flere tilkoblingspunkter til membran, noe som øker risiko for svikt over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Økt risiko for lekkasjer til underliggende konstruksjoner ved svikt i membran eller tilkoblinger. Skader kan utvikle seg skjult og medføre kostbare utbedringer.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av sluk og tilkoblinger, samt å være oppmerksom på tegn til fukt (misfarging, lukt, løse fliser mv.). På generelt grunnlag må oppgradering av badet med ny membran påregnes på sikt.



Sluk

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

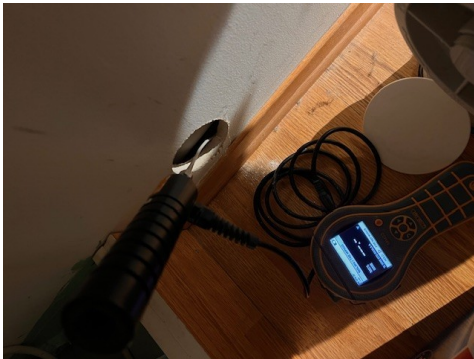
ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Fuktmåling i vegg mot våtzone

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken innredning med benkeplate i laminat og integrert koketopp. Opplegg for oppvaskmaskin med egen stoppekran montert. Vannlås i benk funnet i orden, dvs, at den sitter fast og er tett. Det er ingen indikasjon av fukt/skader foran vask, oppvaskmaskin og i forkant av kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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



EL skap

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider på ca 200 liter, fra 2006 og plassert i bod. Det er svært begrensede muligheter til å vurdere den nøyaktige tilstanden på VVB. Imidlertid er alder på en VVB en god indikator. Fabrikk år vil normalt være vurderingskriterium for forventet levetid. Varmtvannsbereider er ikke teknisk vurdert av undertegnede og må eventuelt gjøres av autorisert fagpersonell.

Tilstandsgrad er satt utfra forventet levetid på bereder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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 installasjon fra byggeår.

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.
2006
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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, 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?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget fordi det ikke foreligger samsvarserklæring på arbeider utført i nyere tid etter 1999.



El skap

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	67	7		74	38
SUM	67	7			38
SUM BRA	74				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, soverom, bad, entré, bod	2 boder (utenfor boenhet)	

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?

Kommentar: Se eieres egnerklæringsskjema.

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Rune Sivertsen	Takstingeniør
	Tomas Løvbrekke Reime	Kunde
	Jonas Le	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	10	238		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Snarvegen 24B

Hjemmelshaver

Reime Tomas Løvbrekke

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	20.03.2026		Gjennomgått	6	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	26.09.2006		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	03.02.2005		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	

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.