


Tilstandsrapport

 Leilighet

 Austvegen 36 , 4341 BRYNE

 KLEPP kommune

 gnr. 18, bnr. 366, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 06.05.2026

Rapportdato: 07.05.2026

Oppdragsnr.: 22619-1020

Referansenummer: Z19887

Autorisert foretak: Klar Takst Rogaland

Sertifisert Takstingeniør: Kent Sinnes



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.

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 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 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

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

Leilighet - Byggeår: 1994

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boenheten er en del av en firemannsbolig. Bygget er oppført med betongplate på grunn, lett bindingsverk og takkonstruksjon tekket med takstein.

Vinduer er Nordan 2-lags glassvinduer fra 2021 og ett ifra 1993. Balkongdør er fra Nordan, ytterdør er fra Swedoor og enkel boddør.

Treterrasse er bygget direkte på grunn og belagt med terrassebord. Terrassen har rekkverk av tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflater av laminat, belegg og teppe. Vegger og himlinger har malte plater og trepanel.

Gulvkonstruksjon er oppført i betong.

Det er elementpipe uten feieluke eller tilkoblingshull for ildsted.

Innerdører er fra Harmonie, i malt utførelse med speilprofil/mønster. Én av dørene har glassfelt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er overflate renoveret i 2021.

Badet har baderomsplater på vegger og fliser på gulv. I dusjonen er det mosaikkfliser på gulv.

Gulvet er belagt med fliser. Membran i sluk fremstår trolig som del av vinylgulvbelegg fra byggeår.

Badet er utstyrt med vegghengt toalett, innfellbare dusjvegger, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Avtrekk styres av Flexit-vifte plassert i overskap på kjøkken.

Hulltaking er foretatt uten registrering av unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og foliert benkeplate fra etter byggeår.

Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer som Gram komfyr og Hoover kjøøl/frys.

Avtrekk via avtrekksvifte i overskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger er utført i kobber frem til vegguttak/fordelingspunkt. Stoppekran er plassert på bad.

Avløpsrør er av plast. Rørene er besiktiget fra synlige og tilgjengelige

rørføringer samt endestusser i vegger.

Boligen har mekanisk avtrekk fra Flexit-vifte plassert i overskap på kjøkken. Tilluft tilføres via ventiler i vinduer.

Det er montert vannmåler.

Boligen har vegghengt luft-til-luft varmepumpe fra Mitsubishi Electric, installert i 2023.

Varmtvannsbereder er fra Oso.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang.

Boligen har Yale kodelås på ytterdør og opplegg for sentralstøvsuger.

Oppvarming skjer med varmepumpe og elektriske varmekabler på bad og stue.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

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

Ifølge byggemeldte tegninger er boden inntegnet med adkomst kun fra utsiden. Ved befaring ble det registrert at det er etablert utsparring/åpning i yttervegg mot boden. Dette avviker fra byggemeldte tegninger.

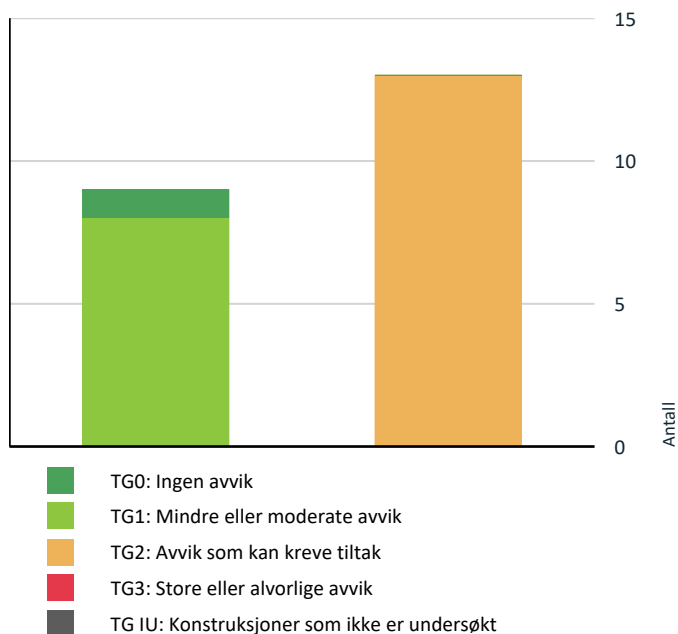
Garasje

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

Byggetegninger stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? 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.

Det er ikke fremlagt egenerklæring fra selger i forbindelse med utarbeidelse av rapporten. Vurderinger i rapporten er derfor basert på befaring, tilgjengelig dokumentasjon og opplysninger gitt på befaringsdagen.

Boligen er del av et sameie. Bygningsdeler og arealer som er sameiets felles ansvar, er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten med mindre annet er særskilt angitt. Dette gjelder blant annet felles bygningskonstruksjoner, felles tekniske anlegg, utvendige fasader, tak, grunnmur, fellesarealer og øvrige installasjoner som eies, vedlikeholdes eller forvaltes av sameiet. Vurderingen er begrenset til den aktuelle boenheten og de bygningsdeler/installasjoner som naturlig hører til denne. For forhold som gjelder sameiets felles bygningsdeler, anbefales det å innhente opplysninger fra sameiet, styret, vedtekter, årsmeldinger, vedlikeholdsplaner og eventuell teknisk dokumentasjon.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1994

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Nordan 2-lags glassvinduer fra 2021 og 1993.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er observert kondensmerker i vinduet i boden, spesielt i karmen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utføres justering og eventuelt vedlikehold av vinduene for å sikre at de kan åpnes og lukkes uten problemer.

Kondensmerker i vinduet i boden bør undersøkes nærmere, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å hindre videre fuktskader. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til råte og redusert levetid for vinduet.



TG 2 Dører

Beskrivelse
Nordan balkongdør og Swedoor ytterdør fra 1993, samt enkel boddør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Balkongdøren fremstår tydelig bruksslitt, og det er registrert noe slark i dørhåndtaket.
Ytterdøren har delvis defekt pakning. Døren til boden er noe vanskelig å åpne og lukke, og det er registrert rust på hengslene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av dørkarmene for å hindre videre forvitring og sprekker i treverket.

Balkongdøren bør justeres og dørhåndtaket bør utbedres for å sikre funksjon og forhindre ytterligere slitasje.

Pakningen på ytterdøren bør skiftes og justeres for å hindre varmetap og trekk.

Boddøren bør justeres og hengslene bør behandles mot rust for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere skade.

Manglende utbedring kan føre til økt varmetap, redusert komfort, samt økt risiko for fuktskader og ytterligere forringelse av dørene.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noen sprekker i veggskjøter og bruksmerker i taket. Sokkellisten på kjøkkenet er for kort.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres overflatebehandling av vegger og himlinger for å utbedre sprekker og bruksmerker.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er at skadene kan forverres over tid og gi et mindre pent estetisk inntrykk.



Glippe i laminat



Sokkellist kjøkken

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Treterrasse er bygget direkte på grunn og belagt med terrassebord. Terrassen har trekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold eller utskifting av værslitt og oppsprukket trevirke for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for råteskader og svekket konstruksjonssikkerhet.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvene har overflater av laminat, belegg og teppe. Vegger og himlinger har malte plater og trepanel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gunn er oppført i betong

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Det er registrert høydeforskjeller i stue mot pipe på 10 mm innenfor 2 meter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellen utbedres. Konsekvensen av slike høydeforskjeller kan være redusert komfort, samt risiko for skjev belastning på gulvkonstruksjonen over tid.

Tiltaket vurderes imidlertid sjelden som økonomisk rasjonelt å gjennomføre som et enkeltstående tiltak, men kan vurderes ved eventuell fremtidig oppussing.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe uten feieluke eller hull til peis.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdørene er fra Harmonie, malt utførelse med speilprofil/mønster. Én av dørene har glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert flassing av maling på innerdøren med glassfelt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skaden på innerdøren med glassfelt bør utbedres ved å fjerne flassende maling og male overflaten på nytt.



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er overflaterenovert i 2021 ifølge tidligere salgsoppgave.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har baderomsplater på veggene og fliser på gulvet. I dusjsjonen er det mosaikkfliser på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert en liten glippe i plateskjøten i dusjsjonen. Dørlister er noe fuktpåvirket i bunn.

Konsekvens/tiltak

Det bør utbedres glippe i plateskjøten i dusjsjonen for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen, da dette kan føre til fuktskader og soppdannelse over tid.

Svertesopp i silikonfuger bør fjernes, og fugene eventuelt skiftes ut for å redusere risiko for videre soppvekst og forringelse av inneklimate.

Dørlister som er fuktpåvirket i bunn bør vurderes utbedret eller skiftet for å forhindre ytterligere fuktskader og forringelse av materialet.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser.

Tilstandsrapport

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 oppkant på 15 mm ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres en oppkant på minimum 15 mm ved dørterskel for å hindre at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved eventuell lekkasje.

Manglende oppkant øker risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har et plastsluk fra byggeåret.

Det er vinylbelegg fra byggeåret som tettesjikt på gulvet.

Det er synlig belegg som er klemt ned i slukets klemring.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert utette gjennomføringer på rør i vegg.

Det er registrert glippe mellom toalettkasse og gulv. Ved nærmere kontroll sees hvitt treverk bak flisene. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller på at det er etablert tett sjikt/membran bak toalettassen. Dette punktet bør ses i sammenheng med de øvrige sanitærinstallasjonene.

Forholdet medfører usikkerhet rundt fuktsikring og utførelse, og bør undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gjennomføringene rundt rør i vegg bør tettes med egnet materiale for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Det bør også undersøkes nærmere om det er etablert tett sjikt/membran bak toalettassen, og eventuelt utbedres dersom dette mangler.

Utette gjennomføringer og manglende fuktsikring kan føre til vannlekkasjer og fuktskader i tilstøtende bygningsdeler, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid på konstruksjonen.



Toalettkasse

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med vegghengt toalett, innfellbare dusjvegger, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning med nedfelt servant.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres en tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget susterne, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen. Manglende lekkasjevarsling kan føre til at lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som kan medføre omfattende skader og økte utbedringskostnader.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekket styres av en Flexit-vifte plassert i overskapet på kjøkkenet.

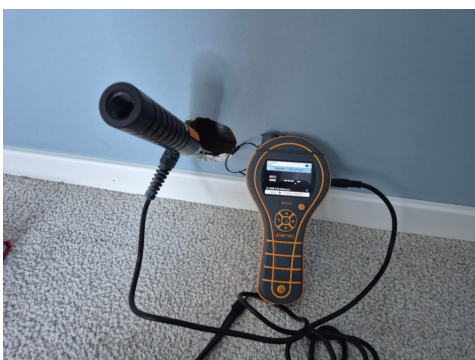


ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking foretatt uten unormale verdier



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og foliert benkeplate fra etter byggeår.

Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer som Gram komfyr og Hoover kjøøl/frys.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk via avtrekksvifte i overskap.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger er utført i kobber frem til vegguttak/fordelingspunkt. Stoppekran er plassert på bad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.

TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Avløpsrørene er av plast. Rørene er besiktiget fra synlige og tilgjengelige rørføringer samt endestusser i vegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

⚠ TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekk fra Flexit-vifte plassert i overskap på kjøkkenet. Tilluft tilføres via ventiler i vinduene.



⚠ TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Vannmåler



⚠ TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Vegghengt varmepumpe luft-til-luft fra Mitsubishi Electric, installert i 2023.

Årstill: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt



⚠ TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

OZO varmvannbereder

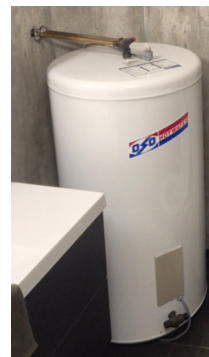
Vurdering av avvik:

- 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.

Varmtvannbereder bør vurderes skiftet grunnet høy alder, da risikoen for lekkasje og påfølgende vannskader øker betydelig etter 20 år.



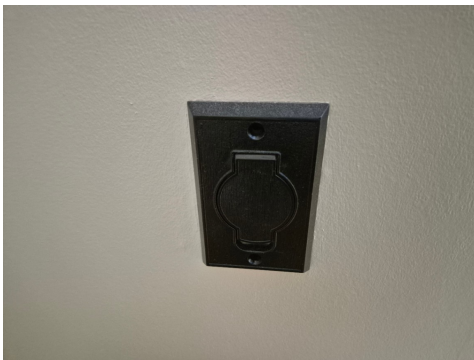
⚠ TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har Yale kodelås på ytterdør og opplegg for sentralstøvsuger.



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

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang.

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.
1993
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?

Ja

Bytting av strømmåler i 2016

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, branttilløp 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 varmtvannsbereider, 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?
Nei



Tilstandsrapport



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

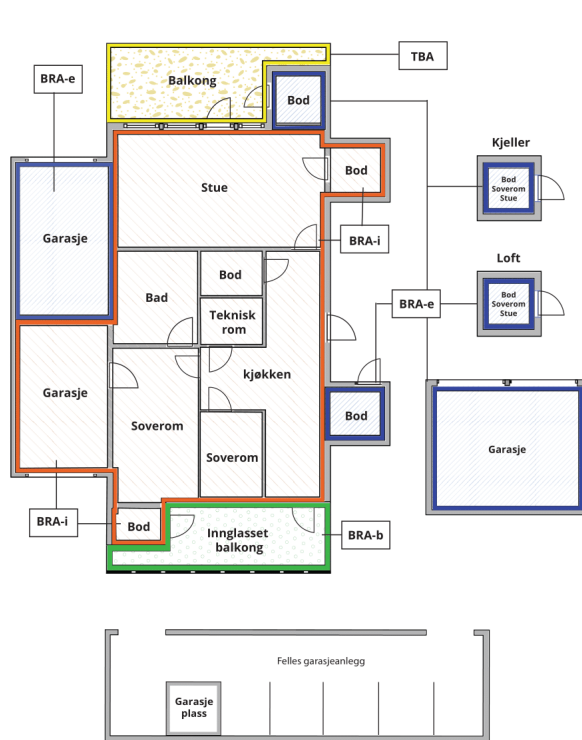
Hva er måleverdig areal?

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 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 branncelleindeling

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.

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	78			78	30
SUM	78				30
SUM BRA	78				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad/vaskerom, bod, stue/kjøkken, entré, gang, 2 soverom		

Kommentar

Takhøyde målt i stue 2.36 m

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ifølge byggemeldte tegninger er boden inntegnet med adkomst kun fra utsiden. Ved befaring ble det registrert at det er etablert utsparring/åpning i yttervegg mot boden. Dette avviker fra byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Overflate renovering av bad i 2021. iflg tidligere salgsoppgave.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggetegninger 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
06.5.2026	Kent Sinnes	Takstingeniør
	Thomas Hellevik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	18	366		4	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Austvegen 36

Hjemmelshaver

Hellevik Thomas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt på Kåsen i Klepp kommune. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse, med nærhet til lokale servicetilbud, skole/barnehage

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.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2003

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje oppført som tilbygg til leilighet. Garasjen er oppført i lett bindingsverk på betong ringmur. Vegger er uisolerte og kledd med liggende kledning montert direkte på stendere. Taket er tekket med undertak og takstein. Garasjen har isolert leddport med elektrisk garasjeåpner/motor.

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	06.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	06.05.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	06.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2026	

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.