


# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Klepestemmen 4 , 4350 KLEPPE

 KLEPP kommune

 # gnr. 1, bnr. 1687, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m<sup>2</sup> BRA-i: 66 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.04.2026

Rapportdato: 27.04.2026

Oppdragsnr.: 19998-2583

Eiendomsverdi ref nr: WE3328

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 byggmester, 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 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

## Sammendrag.

Bygning/leilighet oppført/ferdigstilt i 1998.

Bygning er oppført med ringmur av betong.

Trekonstruksjoner i yttervegger, som utvendig er kledd med tre kledning.

Etasjeskiller av tre.

Saltak konstruksjons i tre, teknet med betongtakstein.

Leilighet er i god stand og med slitasje som beskrevet i rapport.

Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.

Enkelte tilstandsgrader er gitt kun utfra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

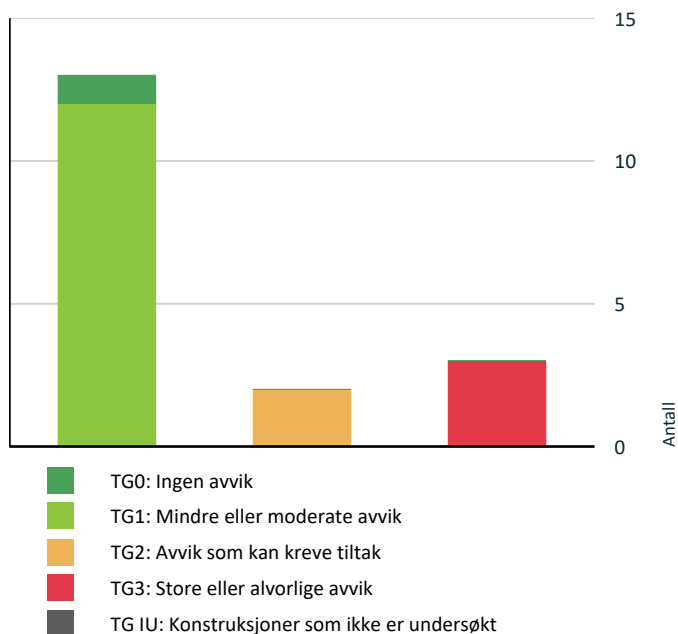
[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

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

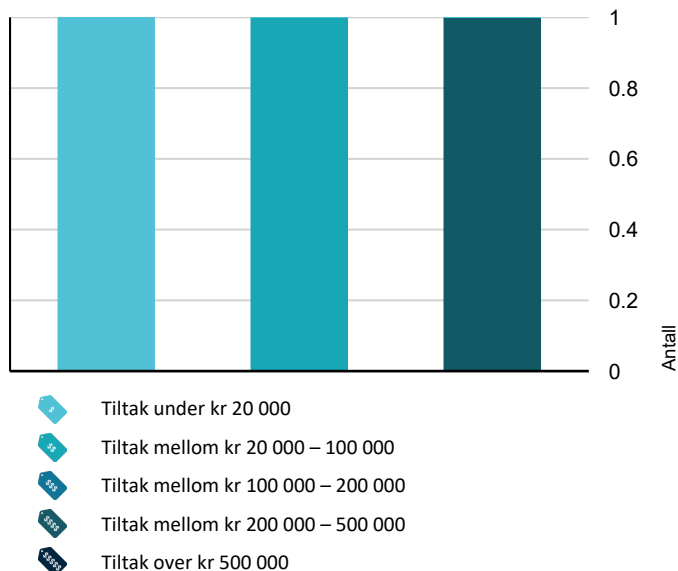
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 (1998). Forskriftens referanse er gjeldene plan og bygningslov m/teknisk forskrift gjeldende ved søknadstidspunkt.

Denne bygning/leilighet skal normalt være bygget etter byggeforskriften av 1987.

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 offentligrettslige krav. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget.

Areal oppmåles slik de fremkommer på befaringstidspunkt, 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. Tilleggs bygg slik som garasjer/hagestue er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

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

##### ! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

Vannrør er etablert som rør-i-rør-system fra 1998. Rørene er ikke montert i fordelerskap. Dagens krav tilsier at rør-i-rør-system skal ha sentralt plassert fordelerskap med vanntett utførelse og avrenning til sluk.

Rørføringer er ført i konstruksjon uten synlig lekkasjesikring. Gulv i rommet er ikke utført med tett sjikt eller oppkant mot tilstøtende rom, og det er ikke etablert dokumentert lekkasjesikring.

Tilstandsgrad: TG3

Begrunnelse:

Manglende fordelerskap og fravær av lekkasjesikring innebærer at eventuelle lekkasjer ikke fanges opp eller ledes til sluk. Løsningen avviker vesentlig fra dagens krav og medfører økt risiko for skjulte vannskader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

Sluk og membran er fra byggeår (1997). Våtrommet nærmer seg oppnådd alder/forventet levetid for denne typen konstruksjon, normalt ca. 20–30 år.

Sluk er plassert under dusjkar og var ikke tilgjengelig for nærmere kontroll ved befarings. Membranens tilkobling til sluk (klemring/løsning) kunne derfor ikke verifiseres. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller senere oppgraderinger.

Eldre slukløsninger og membraner kan ha redusert funksjonsevne som følge av alder og slitasje.

Tilstandsgrad: Tg 3.

Begrunnelse:

Utilgjengelig sluk medfører usikkerhet knyttet til kritisk punkt i våtrommet. Sammen med høy alder gir dette økt risiko for svikt i tettesjikt og lekkasjer.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

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

Det er påvist andre avvik:

Badet er fra 1998 og oppført etter forskrift av 1987. Våtrommet nærmer seg oppnådd alder/forventet levetid for denne typen konstruksjon, som normalt er ca. 20–30 år, avhengig av utførelse og vedlikehold. På oppføringstidspunktet var krav til fall og tettesjikt i hovedsak funksjonsbasert, uten like tydelige, tallfestede krav som i dagens regelverk. Løsningen skulle likevel sikre at vann ledes til sluk og ikke renner ut av rommet.

Ved befarings er det registrert tilnærmet flatt gulv (manglende fall mot sluk) samt lav terskel/oppbrett, målt til under 25 mm mellom topp terskel og topp sluk. Det er også registrert bomlyd (hulrom) under gulvfliser flere steder, noe som indikerer mangelfull heft mellom flis og underlag.

Dette avviker fra dagens anbefalte løsninger, hvor det stilles krav til fall mot sluk og tilstrekkelig høyde på oppbrett ved dørterskel for å hindre vannspredning til tilstøtende rom.

Tilstandsgrad: TG3 – Store eller alvorlige avvik

Begrunnelse:

Våtrommets alder, kombinert med manglende fall, lav terskel og registrert bom i fliser, gir et forhøyet skadepotensial. Løsningen vurderes som lite robust med økt sannsynlighet for svikt i tetthet og funksjon.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

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

Det er påvist andre avvik:

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er påvist andre avvik:

Vinduer fra byggeår (1998). Det er ikke registrert synlige skader eller funksjonssvikt ved befarings. Vinduer vurderes imidlertid ut fra alder å være i slutten av sin forventede levetid. Normal levetid for denne typen vinduer er ca. 20–30 år, avhengig av vedlikehold og eksponering.

Det må påregnes svekkelser i form av redusert isolasjonsevne, slitasje på pakninger og overflatebehandling som følge av alder.

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

Det er påvist andre avvik:

Hovedinngangsdør og balkongdør er fra byggeår. Det ble ved befarings registrert normal bruksslitasje, men ingen vesentlige skader eller funksjonssvikt.

Ut fra alder vurderes dørene å være i siste del av forventet levetid. Normal levetid for ytterdører er ca. 20–30 år, avhengig av vedlikehold, bruk og klimabelasting. Det må påregnes aldersrelatert slitasje på pakninger, beslag og overflater, samt noe redusert isolasjonsevne.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1998

**Kommentar**

**Anvendelse**

**Standard**

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

**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### ! TG 1 Vinduer av nyere dato.

**Beskrivelse**

Leiligheten har 2 stk malte trevinduer med 2-lags glass.

**Årstill:** 2024

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### ! TG 2 Vinduer fra byggeår.

**Beskrivelse**

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer fra byggeår (1998). Det er ikke registrert synlige skader eller funksjonssvikt ved befaringen. Vinduer vurderes imidlertid ut fra alder å være i slutten av sin forventede levetid. Normal levetid for denne typen vinduer er ca. 20–30 år, avhengig av vedlikehold og eksponering.

Det må påregnes svekkelser i form av redusert isolasjonsevne, slitasje på pakninger og overflatebehandling som følge av alder.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Aldersslitasje kan medføre økt varmetap, redusert komfort og behov for hyppigere vedlikehold. Risiko for fremtidig svikt i tetthet og funksjon.

**Tiltak:**

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold. Utskifting bør påregnes på sikt.

### ! TG 2 Dører

**Beskrivelse**

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Hovedinngangsdør og balkongdør er fra byggeår. Det ble ved befaring registrert normal bruksslitasje, men ingen vesentlige skader eller funksjonssvikt.

Ut fra alder vurderes dørene å være i siste del av forventet levetid. Normal levetid for ytterdører er ca. 20–30 år, avhengig av vedlikehold, bruk og klimabelastning. Det må påregnes aldersrelatert slitasje på pakninger, beslag og overflater, samt noe redusert isolasjonsevne.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Aldersslitasje kan føre til økt varmetap, redusert tetthet og trekk. Videre kan det oppstå behov for justeringer eller utskifting av komponenter.

**Tiltak:**

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av overflater, pakninger og beslag. Utskifting bør påregnes på sikt.

### ! TG 1 Terrasse

**Beskrivelse**

Terrasse i tre, med utgang fra stue.

## INNVENDIG

### ! TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte overflater. Innvendige tak har malte overflater.

### ! TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1987.  
Dokumentasjon: Ingen

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

Ved kontroll av overflater avdekkes det ingen symptomer på svikt i konstruksjon.

Sluk er sjekket, sluk er fra byggeår. Membran kan ikke påvises pga dusjkarets plassering over denne.

Membran på vegger i våtsoner er ukjent.

Gulvet er tilnærmet flatt og uten fall mot sluk.

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

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

## ETASJE > BAD

### TG 3 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er fliselagt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Badet er fra 1998 og oppført etter forskrift av 1987. Våtrommet nærmer seg oppnådd alder/forventet levetid for denne typen konstruksjon, som normalt er ca. 20–30 år, avhengig av utførelse og vedlikehold. På oppføringstidspunktet var krav til fall og tettesjikt i hovedsak funksjonsbasert, uten like tydelige, tallfestede krav som i dagens regelverk. Løsningen skulle likevel sikre at vann ledes til sluk og ikke renner ut av rommet.

Ved befaring er det registrert tilnærmet flatt gulv (manglende fall mot sluk) samt lav terskel/oppbrett, målt til under 25 mm mellom topp terskel og topp sluk. Det er også registrert bomlyd (hulrom) under gulvfliser flere steder, noe som indikerer mangelfull heft mellom flis og underlag.

Dette avviker fra dagens anbefalte løsninger, hvor det stilles krav til fall mot sluk og tilstrekkelig høyde på oppbrett ved dørterskel for å hindre vannspredning til tilstøtende rom.

Tilstandsgrad: TG3 – Store eller alvorlige avvik

#### Begrunnelse:

Våtrommets alder, kombinert med manglende fall, lav terskel og registrert bom i fliser, gir et forhøyet skadepotensial. Løsningen vurderes som lite robust med økt sannsynlighet for svikt i tetthet og funksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

#### Konsekvens:

Økt risiko for fuktskader i konstruksjoner og tilstøtende rom. Vann kan bli stående på gulvet eller trenge ut av våtrommet. Svekket flisvedheft kan føre til sprekkdannelser og ytterligere forringelse.

#### Tiltak:

Det anbefales full rehabilitering av våtrommet, med etablering av korrekt fall mot sluk, nytt tettesjikt og forskriftsmessig oppbrett ved dørterskel i henhold til dagens krav. Flislagte overflater må skiftes ut. Inntil tiltak utføres bør bruk tilpasses for å begrense vannspøl

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Terskel/membran er under 25 mm



Utilgjengelig sluk

## ETASJE > BAD

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Sluk og membran er fra byggeår (1997). Våtrommet nærmer seg oppnådd alder/forventet levetid for denne typen konstruksjon, normalt ca. 20–30 år.

Sluk er plassert under dusjkar og var ikke tilgjengelig for nærmere kontroll ved befaring. Membranens tilkobling til sluk (klemring/løsning) kunne derfor ikke verifiseres. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller senere oppgraderinger.

Eldre slukløsninger og membraner kan ha redusert funksjonsevne som følge av alder og slitasje.

Tilstandsgrad: Tg 3.

Begrunnelse:

Utilgjengelig sluk medfører usikkerhet knyttet til kritisk punkt i våtrommet. Sammen med høy alder gir dette økt risiko for svikt i tettesjikt og lekkasjer.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Konsekvens:

Eventuelle lekkasjer ved sluk/membran kan føre til skjulte fuktskader i konstruksjonen, med fare for omfattende og kostbare utbedringer.

Tiltak:

Det anbefales å gjøre sluk tilgjengelig for kontroll. Ved oppgradering av badet bør sluk og membran skiftes og utføres i henhold til dagens krav

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Utilgjengelig sluk.

ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

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

ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

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 våtsone

## KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkken innredning med benkeplate i laminat. 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 3 Vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

Vannrør er etablert som rør-i-rør-system fra 1998. Rørene er ikke montert i fordelskap. Dagens krav tilsier at rør-i-rør-system skal ha sentralt plassert fordelskap med vanntett utførelse og avrenning til sluk.

Rørføringer er ført i konstruksjon uten synlig lekkasjesikring. Gulv i rommet er ikke utført med tett sjikt eller oppkant mot tilstøtende rom, og det er ikke etablert dokumentert lekkasjesikring.

Tilstandsgrad: TG3

Begrunnelse:

Manglende fordelskap og fravær av lekkasjesikring innebærer at eventuelle lekkasjer ikke fanges opp eller ledes til sluk. Løsningen avviker vesentlig fra dagens krav og medfører økt risiko for skjulte vannskader.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

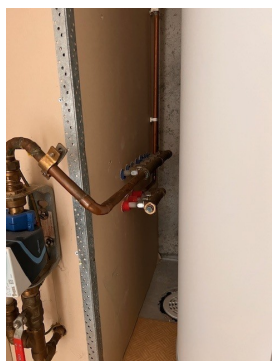
## Konsekvens:

Ved lekkasje kan vann trenge ut i konstruksjoner og tilstøtende rom uten å bli oppdaget, noe som kan føre til omfattende fuktskader og kostbare utbedringer.

## Tiltak:

Det anbefales å etablere fordelerskap i henhold til dagens krav, med vannrett utførelse og avrenning til sluk. Videre bør det etableres tilfredsstillende lekkasjesikring av rørføringer, gulv og gjennomføringer.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Samlestokk for vannrør.

## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.

## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereider på ca 190 liter, fra 2024 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. Fabrikke 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.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## 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.  
**1998**
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?  
**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, branntilløp 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 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

# Tilstandsrapport

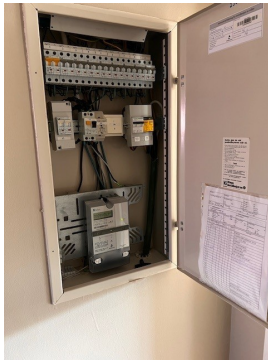
kapslinger?

**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 dokumentasjon på el kontroll de siste 5-10 årene.**



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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	66	4		70	35
<b>SUM</b>	<b>66</b>	<b>4</b>			<b>35</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>70</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, kjøkken, soverom, bad, entré, bod	Bod (utvendig)	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2026	Rune Sivertsen	Takstingeniør
	Jone Andre Lekve Stangeland	Kunde
	Jonas Le	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	1	1687		3	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Kleppestemmen 4

### Hjemmelshaver

Stangeland Jone Andre Lekve

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	26.04.2026		Gjennomgått	6	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	14.12.1998		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	13.09.1996		Gjennomgått	1	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	

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.