



Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Kjerrberg terrasse 3 , 4051 SOLA

 SOLA kommune

 gnr. 32, bnr. 809, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 17.03.2026

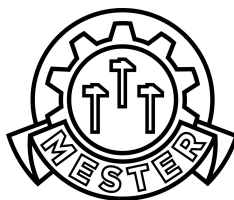
Rapportdato: 19.03.2026

Oppdragsnr.: 19998-2566

Eiendomsverdi ref nr: PS2419

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, etterprøvbarehet 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 straffeansvar.

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.

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

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 2008.

Bygning er oppført med grunnmur av betong.

Trekonstruksjoner i yttervegger, som utvendig er kledd med fasade plater.

Etasjeskiller av betong.

Flat takkonstruksjon i betong, tekket med asfaltbelegg.

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

Registrerte tilstandsmerkninger 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.

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

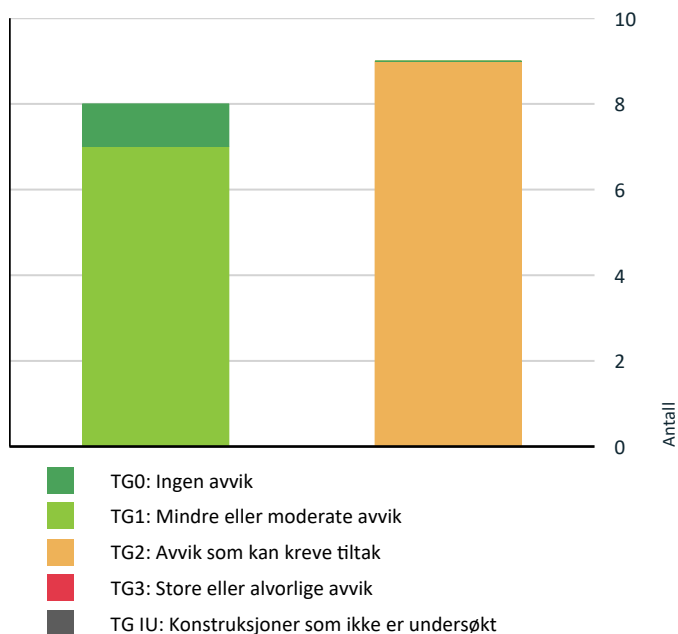
[Gå til side](#)

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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen/bygningsdelen ble tatt i bruk (2008). 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 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.

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 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Skyvedør med trekonstruksjon og utvendig aluminiumskledning. Utvendig overflate fremstår med falmet farge og tydelig slitasje, sannsynligvis som følge av langvarig eksponering for vær og vind. Beliggenhet nær sjø/hav gir økt belastning fra fukt, salt og vind, noe som akselererer nedbrytning av overflater og materialer. Det er ikke registrert åpenbare konstruktive skader, men overflateforringelsen indikerer begynnende aldring.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Boligen er tilknyttet fjernvarme med sentral fra byggeår (2008). Anlegget har oppnådd en alder hvor slitasje på komponenter må påregnes. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført service eller vedlikehold.

Fjernvarmesentralen består typisk av varmeveksler, reguleringsutstyr og sirkulasjonskomponenter, som over tid kan få redusert funksjon uten jevnlig oppfølging.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak.

! Utvendig > Balkong [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Balkong med støpt dekke og flislagt overflate. Det er registrert sprekker i fliser samt løse fliser flere steder. Dette indikerer svikt i vedheft og/eller bevegelser i underlaget, og gir økt risiko for vanninntrengning. Skader i overflatesjiktet reduserer konstruksjonens evne til å beskytte underliggende dekke.

Rekkverk i stål med laminert glass. Det er observert fuktskader i glassfeltene (delaminering), noe som tyder på svekket tetthet og redusert kvalitet i glassoppbygningen.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

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

Det er påvist andre avvik:

Boligen har vannbåren varmeanlegg fra byggeår (2008). Anlegget har dermed oppnådd en alder hvor slitasje på komponenter må påregnes. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført service eller vedlikehold.

Uten jevnlig service kan det oppstå redusert effekt, tilstopping i systemet eller svekket funksjon i komponenter som pumper, ventiler og fordelere.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

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

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert slitasje på parkettgulv i stue utover det som anses som normal bruksslitasje. Overflaten fremstår med tydelige merker, riper og generell nedslitt finish.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Badet er fra 2008 og utført i henhold til forskrift gjeldende på oppføringstidspunktet (TEK 97). Det er registrert fall mot sluk i dusjsonen, mens øvrige deler av gulvet fremstår tilnærmet uten fall.

I henhold til TEK 97 stilles det funksjonskrav om at våtrom skal utføres slik at vann ledes til sluk og ikke medfører skade på bygningsdeler. Forskriften angir ikke detaljerte krav til fall på hele gulvflaten, og løsningen som er observert kan derfor være i tråd med praksis på oppføringstidspunktet. Samtidig anses dette som en mindre robust løsning sammenlignet med dagens anbefalinger, hvor det normalt kreves fall på hele gulvet.

Ved dørterskel er det etablert oppbrett av membran målt til ca. 25 mm over sluknivå, noe som vurderes som tilfredsstillende for å hindre vannlekkasje ut av våtrommet.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

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

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert mangelfull ventilering fra badet, noe som underbygges av tidligere utført enkel test med papir mot avtrekksventil som viste svakt avtrekk. Dette indikerer redusert funksjon i ventilasjonsanlegget.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Badet er fra 2008 med sluk og membran fra byggeår. Våtrommet har dermed nådd en alder hvor økt risiko for svikt i membran og tilhørende detaljer må påregnes. Det foreligger ingen dokumentasjon på utskifting eller oppgradering av sluk eller tettesjikt.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

! **Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Leiligheten har mekanisk avtrekk fra byggeår (2008). Anlegget er dermed av eldre dato og må forventes å ha redusert ytelse sammenlignet med nyere løsninger. Det er ikke dokumentert utført service eller utskifting av komponenter.

Ved enkel funksjonstest med papir mot avtrekksventil ble det registrert svakt avtrekk, noe som indikerer redusert kapasitet i anlegget.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2008

Standard

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

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Det ble ved befarig ikke registrert punkterte isolerglass, men dette kan være vanskelig å oppdage ved enkelte temperatur og lysforhold. Det skal i tillegg nevnes at kun enkelte vinduer ble kontrollert og funksjonstestet.

Vinduer har normal elde og slitasje, noe vedlikehold må påregnes.

Vinduer fungere som en kan forvente, men beslag/skinner kan med fordel smøres opp for bedre funksjon.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre med aluminiums kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skyvedør med trekonstruksjon og utvendig aluminiumskledning. Utvendig overflate fremstår med falmet farge og tydelig slitasje, sannsynligvis som følge av langvarig eksponering for vær og vind. Beliggenhet nær sjø/hav gir økt belastning fra fukt, salt og vind, noe som akselererer nedbrytning av overflater og materialer. Det er ikke registrert åpenbare konstruktive skader, men overflateforringelsen indikerer begynnende aldring.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Redusert estetisk kvalitet og begynnende svekkelse av overflatebeskyttelse. Over tid kan dette medføre økt risiko for korrosjon i aluminiumskledning, samt fuktpåvirkning av underliggende trekonstruksjon dersom vedlikehold uteblir. Dette kan igjen føre til redusert levetid på døren.

Tiltak:

Det anbefales rengjøring og overflatebehandling av aluminiumskledning der dette er aktuelt, samt kontroll av tetninger, beslag og overganger. Ved videre utvikling av slitasje bør det vurderes utskifting av enkelte komponenter eller hele døren. Regelmessig vedlikehold anbefales spesielt med tanke på eksponert beliggenhet nær sjø

TG 2 Balkong

Beskrivelse

Balkong med stedstøpt betongdekke, med utgang fra stue.

Til orientering:

Tilstandsvurdering tar ikke hensyn til om at glass oppfyller krav i NS 3510 er stivt nok, både for glass rekkverk med stående stolper og rekkverk med glass som bærende element.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Balkong med støpt dekke og flislagt overflate. Det er registrert sprekker i fliser samt løse fliser flere steder. Dette indikerer svikt i vedheft og/eller bevegelser i underlaget, og gir økt risiko for vanninntrengning. Skader i overflatesjiktet reduserer konstruksjonens evne til å beskytte underliggende dekke.

Rekkverk i stål med laminert glass. Det er observert fuktskader i glassfeltene (delaminering), noe som tyder på svekket tetthet og redusert kvalitet i glassoppbygningen.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Sprekker og løse fliser kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen, med risiko for frostskaider, videre nedbrytning av betong og redusert levetid. Over tid kan dette gi behov for mer omfattende rehabilitering. Fuktskader i laminert glass medfører redusert estetisk kvalitet og kan på sikt påvirke sikkerhetsfunksjonen til rekkverket.

Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelse av balkongens oppbygning, inkludert membran og fallforhold. Skadede og løse fliser bør fjernes, og det bør etableres ny, tett overflate med tilfredsstillende membranløsning. Eventuelle skader i underliggende konstruksjon må utbedres. Glassfelt med tegn til delaminering bør skiftes ut. Rekkverk og innfestninger bør samtidig kontrolleres for korrosjon og tilfredsstillende sikkerhet.



Fuktskade i glass

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert slitasje på parkettgulv i stue utover det som anses som normal bruksslitasje. Overflaten fremstår med tydelige merker, riper og generell nedslitt finish.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Slitasjen har primært estetisk betydning, men redusert overflatebeskyttelse kan gjøre gulvet mer utsatt for videre skade og fukt påvirkning.

Tiltak:

Det anbefales sliping og overflatebehandling av parketten dersom slitasjen er overflatisk. Ved dypere skader kan utskifting av enkelte bord eller hele gulvet være aktuelt.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1997.
Dokumentasjon: Ingen

Bad med fliser på gulv og vegger.
Innredning med vask/underskap m/spel og vegghengt toalett.
Dusjsone med nedslag direkte på fliser.
Opplegg for vaskemaskin md 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.
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.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Badet er fra 2008 og utført i henhold til forskrift gjeldende på oppføringstidspunktet (TEK 97). Det er registrert fall mot sluk i dusjsonen, mens øvrige deler av gulvet fremstår tilnærmet uten fall.

I henhold til TEK 97 stilles det funksjonskrav om at våtrom skal utføres slik at vann ledes til sluk og ikke medfører skade på bygningsdeler. Forskriften angir ikke detaljerte krav til fall på hele gulvflaten, og løsningen som er observert kan derfor være i tråd med praksis på oppføringstidspunktet. Samtidig anses dette som en mindre robust løsning sammenlignet med dagens anbefalinger, hvor det normalt kreves fall på hele gulvet.

Ved dørterskel er det etablert oppbrett av membran målt til ca. 25 mm over sluknivå, noe som vurderes som tilfredsstillende for å hindre vannlekkasje ut av våtrommet.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Manglende fall på gulv utenfor dusjsone kan føre til vannansamling på overflater, med økt risiko for fuktskader i fuger, overflater og tilstøtende konstruksjoner over tid. Selv om forholdet kan være i samsvar med eldre praksis, gir det en mindre sikker løsning enn etter dagens krav.

Tiltak:

Det anbefales å begrense vannsøl utenfor dusjsonen og å følge med på tilstand til fuger og overflater. Ved fremtidig rehabilitering bør det etableres tilfredsstillende fall på hele gulvflaten i tråd med dagens anbefalinger.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Badet er fra 2008 med sluk og membran fra byggeår. Våtrommet har dermed nådd en alder hvor økt risiko for svikt i membran og tilhørende detaljer må påregnes. Det foreligger ingen dokumentasjon på utskifting eller oppgradering av sluk eller tettesjikt.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Alder på membran og sluk medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Manglende fall på deler av gulvet kan bidra til vannansamling og ytterligere belastning på tettesjiktet. Eventuelle skader kan være skjulte og utvikle seg over tid.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av sluk, synlige overflater og tilstøtende konstruksjoner. På grunn av alder bør det påregnes behov for oppgradering av våtrommet på sikt. Ved rehabilitering må det etableres nytt sluk og membran etter gjeldende krav.



Sluk

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Leiligheten har mekanisk avtrekk fra byggeår (2008). Anlegget er dermed av eldre dato og må forventes å ha redusert ytelse sammenlignet med nyere løsninger. Det er ikke dokumentert utført service eller utskifting av komponenter.

Ved enkel funksjonstest med papir mot avtrekksventil ble det registrert svakt avtrekk, noe som indikerer redusert kapasitet i anlegget.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Redusert ventilasjon kan gi økt fuktbelastning i våtrom og øvrige rom, med risiko for kondens, dårlig innelima og på sikt fuktskader og muggdannelse.

Tiltak:

Det anbefales funksjonskontroll av anlegget, inkludert måling av luftmengder. Rengjøring av kanaler og ventiler bør utføres, og vifte bør vurderes skiftet dersom kapasiteten er utilstrekkelig. Oppgradering av anlegget må påregnes på sikt.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktsøk i vegg mot våtrom er utført via fordelerskap for vannrør, som gir begrenset, men relevant tilgang til konstruksjonen uten inngrep.

Resultat:

Det ble ikke registrert unormale fuktverdier i de målte områdene. Målingene indikerer normale forhold på tidspunktet for befaring.

Vurdering:

Kontrollen er utført stikkprøvevis og uten destruktive inngrep.



Fuktmåling i vegg mot våtsone

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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.

Tilstandsrapport



Fordelerskap for vannrør

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert mangelfull ventilering fra badet, noe som underbygges av tidligere utført enkel test med papir mot avtrekksventil som viste svakt avtrekk. Dette indikerer redusert funksjon i ventilasjonsanlegget.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning i våtrommet, med risiko for kondens, luktproblemer, samt utvikling av mugg og fuktskader over tid.

Tiltak:

Det anbefales kontroll av ventilasjonsanlegget, herunder måling av luftmengder og vurdering av viftens kapasitet. Rengjøring av ventiler og kanaler bør utføres. Tiltak for å bedre luftutskiftningen må påregnes.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert fjernvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Boligen er tilknyttet fjernvarme med sentral fra byggeår (2008). Anlegget har oppnådd en alder hvor slitasje på komponenter må påregnes. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført service eller vedlikehold.

Fjernvarmesentralen består typisk av varmeveksler, reguleringsutstyr og sirkulasjonskomponenter, som over tid kan få redusert funksjon uten jevnlig oppfølging.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Manglende servicehistorikk øker risiko for redusert effekt, dårlig regulering og driftsstans. Dette kan medføre ujevn varmforsyning og økt energiforbruk. Eventuelle feil kan oppstå uten forvarsel.

Tiltak:

Det anbefales kontroll og service av fjernvarmesentralen av fagkyndig. Funksjon av varmeveksler, ventiler og reguleringsutstyr bør gjennomgås. Videre jevnlig vedlikehold anbefales for å sikre stabil drift.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leilighet i bygning er tilknyttet fjernvarme anlegg som forsyner leilighet med varmt forbruksvann og oppvarming.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Boligen har vannbåren varmeanlegg fra byggeår (2008). Anlegget har dermed oppnådd en alder hvor slitasje på komponenter må påregnes. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført service eller vedlikehold.

Uten jevnlig service kan det oppstå redusert effekt, tilstopping i systemet eller svekket funksjon i komponenter som pumper, ventiler og fordelere.

Tilstandsgrad: TG2 – Avvik som kan kreve tiltak

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Manglende servicehistorikk øker risiko for redusert driftssikkerhet og effektivitet. Dette kan medføre ujevn varmefordeling, høyere energiforbruk og økt sannsynlighet for feil eller lekkasjer over tid.

Tiltak:

Det anbefales gjennomgang av anlegget av fagkyndig, inkludert kontroll av trykk, sirkulasjonspumpe, ventiler og fordelerskap. Service og eventuell rensing/spylning av anlegget bør vurderes. Videre jevnlig vedlikehold anbefales.

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

Tilstandsrapport

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.

2008

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (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 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 boden
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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)		
1 Etasje	70	5		75	15
SUM	70	5			15
SUM BRA	75				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Stue/kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom, entré, bod	Bod (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?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Rune Sivertsen	Takstingeniør
	Kittinan Kaeophu	Kunde
	Jonas Le	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	32	809		8	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kjerrberg terrasse 3

Hjemmelshaver

Kaeophu Kittinan, Fostad Margrethe

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	02.03.2026		Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	02.07.2008		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	02.11.2006		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	19.03.2026	
---	------------	--

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.