

Tilstandsrapport



Enebolig med garasje



Bergevegen 29 , 4110 FORSAND



SANDNES kommune



gnr. 237, bnr. 184

Sum areal alle bygg: BRA: 350 m² BRA-i: 350 m²



Befaringsdato: 14.01.2026

Rapportdato: 20.01.2026

Oppdragsnr.: 22172-1022

Referansenummer: SS7077

Autorisert foretak: TAKST ROGALAND AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Sørdsal



TR
TAKST ROGALAND AS

NITO

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.

Takst Rogaland AS

Takst Rogaland AS utfører oppdrag i hele Rogaland og har sitt hovedfelt på eierskifterapporter / tilstandsrapporter v/ salg av bolig.

Med et stort fokus på at kjøper / selger skal få en trygg og god boligopplevelse. Etter mange års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen, byggesakkyndig utdanning fra Mesterskolen, sertifisert takstmann og en del av NITO takst.

Rapportansvarlig



Ruben Sørdsdal

Uavhengig Takstingeniør

post@takst-rogaland.no

484 22 402



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 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

Boligen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slittasje / bruksmerker i overflater, manglende lister og oppgraderinger må påberegnes.

Enebolig med garasje - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.

Saltak som er belagt med takstein.

Ytterdører i tre, vinduer / balkongdører med 2-lags glass.

Takrenner og nedløpsrør i aluminium.

Vest vendt balkong på 6 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra stue i 2 etg.

Sørøst vendt terrasse på 9 kvm. Belagt med terrassebord i gårdsrom.

Vest vendt balkong på 15 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra stue 1 etg.

Vest vendt balkong på 13 kvm. Belagt med terrassebord bak garasje.

Sørvest vendt terrasse på 19 kvm. belagt med terrassebord og utgang via ytterdør fra kjeller.

Utvendig trapp i støpt betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak belagt med laminat og fliser i gang 1 etg.

Vegger er i hovedsak belagt med malte plater, malt betong og panle plater.

Himling er i hovedsak belagt med malte betong og takpanel plater.

Malte slette og profilerte innerdører.

Støpt plate på grunn, hulldekke mellom kjeller og 1 etg. trebjelkelag mellom 1 etg. og 2 etg.

Tett tretrapp mellom 1 etg. og 2 etg.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 etg.

Fliser på vegg og takplater i tak.

Det er etablert servant, klosett med innebygd sisterne og dusjnise.

Hulltaking er foretatt fra vaskerom, uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom 1 etg.

Fliser/ malte plater på vegger og ubehandlet gips i tak.

Det er etablert utslagsvask, opplegg til vaskemaskin, varmtvannsbereder, vannfordelerskap og sikringsskap.

Hulltaking er foretatt på vaskerom, uten å påvise unormale forhold.

Bad 2 etg.

I følge eier er badet oppgradert for ca. 15 år siden.

Fliser på vegg og malt panel i tak.

Det er etablert servantskap m/ dobbel vask, klosett med innebygd sisterne, badekar og dusjkabinett.

Hulltaking er foretatt fra stue 2 etg. uten å påvise unormale forhold.

Bad / vaskerom kjeller.

Fliser på vegg og malt betong i tak.

Det er etablert servant med underskap, klosett med innebygd sisterne, opplegg til vaskemaskin og dusjhjørne m/ innfellbare dusjvegger i glass.

Hulltaking er foretatt fra soverom, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken kjeller m/ hvite slette fronter, laminat benkeplate, nedfelt vaskekum m/ avrenningsbrett, 1 greps blandebatteri, belegg mellom benkeplate og overskap, komfyr, oppvaskemaskin og kjøøl / fryseskap.

Kjøkken 1 etg. m/ profilerte fronter, laminat benkeplate, nedfelt vaskekum, 1 greps blandebatteri, våtromsplate mellom benkeplate og overskap, integrerte hvitevarer som: koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskemaskin og kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannfordelerskap plassert på vaskerom og kjellerbod.

Naturlig ventilering via ventil på yttervegg, spalteventil i vindu, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Varmtvannsberedere CTC - 194 ltr. Plassert på vaskerom 1 etg. og OSO - 198 ltr. plassert i kjellerbod.

Sikringsskap med automatsikringer og måler plassert på vaskerom 1 etg. og gang i kjeller.

Elektrisk gulvvarme i kjeller: Gang, soverom mot Nordvest, bad og stue / kjøkken. 1 etg. Gang, kjøkken og bad. 2 etg. Bad.

Opplegg til sentralstøvsuger.

Downlighs i stue / kjøkken 1 etg. og bad 2 etg.

Dovre vedovn i stue.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med garasje

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

Det er ikke fremlagt byggesøkt plantegning på kjeller, balkong v/ inngangsparti og bak garasje er ikke tegning inn på byggesøkte tegninger. Det er ikke fremlagt ferdigattest.

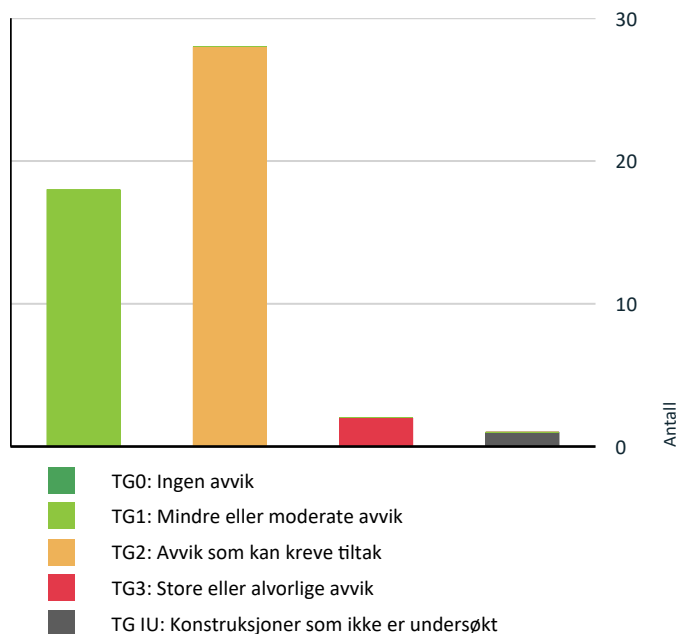
Garasje

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

Plassering av dører / vinduer på garasje stemmer ikke med byggesøkte tegninger. Det er ikke fremlagt ferdigattest.

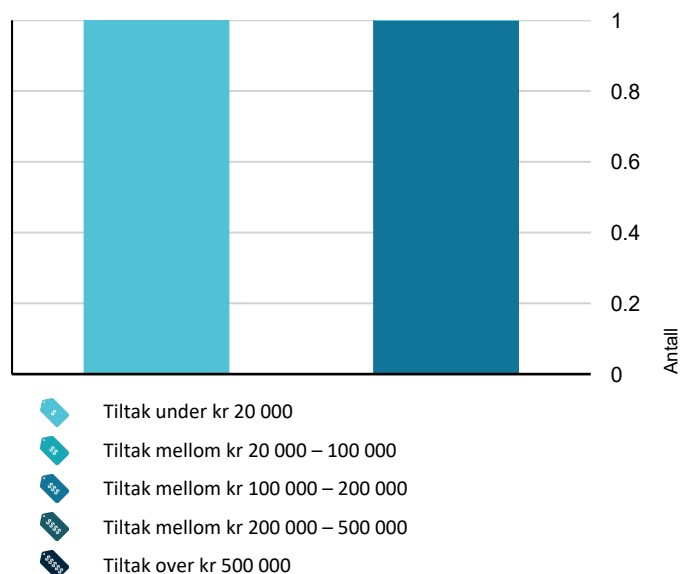
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med garasje

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

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

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er avvik:

Det registreres stedvis tegn etter innvendig kondens, slittasje i vinduskarmer. Pga. manglende vedlikehold. Sprekk / punktert vindu i soveroms vindu 2 etg. mot Sørvest, sprekk / punktert vindu i stue 1 etg. mot Vest, sprekk / punktert vindu i stue 1 etg. mot Sørøst. Manglende tetting rundt vinduer i kjeller og råteskader i kjellervinduer mot Vest.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres stedvis noe mose på taket og noen løse takstein mot Sørøst.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres stedvis slitte overflater i trekledning.

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det registreres utettheter i ytterdør / åpning mellom dørblad og karm, dette kan medføre kald trekk og slittasje i balkongdører / ytterdører. Pga. manglende vedlikehold. Ytterdør til gang er stri / dårlig hengslet og løst dørhåndtak på ytterdør i kjeller.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres slitte overflater i terrassebord / rekkverk, terrassebord ligger tett på terrasse i gårdsrom. Dette kan medføre vannansamlinger på terrasse og dårlige støtter under terrasse v/ kjeller.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det registreres slittasje / bruksmerker i overflater, spesielt i gulv.



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Pipe / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiing.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.

Det er avvik:

Det registreres sopp / mugg i overflater flere steder i leiligheten. Dette kommer mest sannsynlig av dårlig ventilering i kjeller ventiler og luftespalter har vært tettet igjen.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres slittasje i trappen og den er kappet i nedre del.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Det er avvik:

Det registreres utette rørgjenomføringer i vannfordelerskap, manglende drenerør for synliggjøring av evt. lekkasje fra rør i rør system, drypplekkasje fra samlestokk i vannfordelerskap i kjeller, løs vaskemaskinskran på bad / vaskerom i kjeller og generelt ufagmessig utført arbeid.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - kjeller

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Berederen plassert i rom uten sluk og er over 20 år har usikker restlevetid.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.



Tomteforhold > Fuksikring og drenering

[Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det registreres manglende klemlist på grunnmursplast.



Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist sprekker i fliser.

Det er avvik:

Det registreres stedvis manglende veggfliser, manglende dørlister og manglende silikon mellom gulv / vegg.



Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk, eller oppbett v/ dør og manglende overgangslist v/ dør.

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.



Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Det er avvik:

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene og det registreres lekkasje fra dusjslangen.



Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Det er avvik:

Det registreres fuktmerker i skap under vask, svellinger / skader i kjøkken, manglende uttrekk på blandebatteri, løse / glipper i sokkler, løse fronter og kunst koketopp.



Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn til fuktskader i overflater. Det er avvik:

Det registreres svellinger i nedre kant på plater, manglende sokkelflis og manglende lister.



Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.



Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.



Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.



Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.



Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene.



Våtrom > Kjeller > Bad / vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk og sprekker i flisefuger.



Våtrom > Kjeller > Bad / vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.



Våtrom > Kjeller > Bad / vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene og det registreres skader i underskap under vask.

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Kjeller > Bad / vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er etablert tett dørterskal til bad.

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

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er avvik:

Det registreres fuktmerker / svellinger / skader i kjøkken, skader i laminat på gulv, svellinger i sokkel, skader i foringer og løse fronter.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- ! Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED GARASJE

Byggeår

2005

Kommentar

I følge Forsand kommune

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

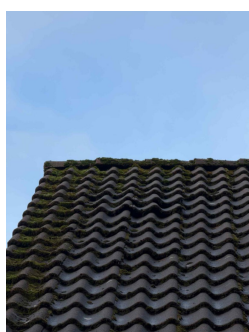
- Det er avvik:

Det registreres stedvis noe mose på taket og noen løse takstein mot Sørøst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak og få lagt takstein mot Sørøst på plass, slik at disse ikke blåser av.



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i aluminium.

Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis slitte overflater i trekledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å overflatebehandle slitte overflater i trekledning, dette for å unngå råteskader.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vinduer

Tilstandsrapport

Gilje vinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Det registreres stedvis tegn etter innvendig kondens, slittasje i vinduskarmer. Pga. manglende vedlikehold. Sprekk / punktert vindu i soveroms vindu 2 etg. mot Sørvest, sprekk / punktert vindu i stue 1 etg. mot Vest, sprekk / punktert vindu i stue 1 etg. mot Sørøst. Manglende tetting rundt vinduer i kjeller og råteskader i kjellervinduer mot Vest.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Tiltak:
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Vinduer som er sprukket / punkterte og de med råteskader må byttes. Det må tettes rundt vinduer i kjeller, luftespalter i vindu anbefales å stå åpne for å unngå innvendig kondens og overflatebehandling av slitte karmer for å unngå mer råteskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



! TG 2 Dører

Ytterdører i tre og gilje balkongdører med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsrapport

Det registreres utettheter i ytterdør / åpning mellom dørbland og karm, dette kan medføre kald trekk og slittasje i balkongdører / ytterdører. Pga. manglende vedlikehold. Ytterdør til gang er stri / dårlig hengslet og løst dørhåndtak på ytterdør i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å overfatebehandle slitte overflater i dører, dette for å unngå råteskader, strame dørhåndtak på ytterdør i kjeller og justering av dører må påberegnes.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vest vendt balkong på 6 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra stue i 2 etg.

Sørøst vendt terrasse på 9 kvm. Belagt med terrassebord i gårdsrom.

Vest vendt balkong på 15 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra stue 1 etg.

Vest vendt balkong på 13 kvm. Belagt med terrassebord bak garasje.

Sørvest vendt terrasse på 19 kvm. belagt med terrassebord og utgang via ytterdør fra kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

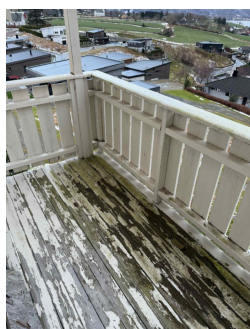
Det registreres slitte overflater i terrassebord / rekkverk, terrassebord ligger tett på terrasse i gårdsrom. Dette kan medføre vannansamlinger på terrasse og dårlige støtter under terrasse v/ kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler vask / overflatebehandling av slitte overflater i terrassebord / rekkverk, vurdere å legge terrassebord i gårdsrom med litt mellomrom for å bedre drenering av vann og utbedre støtter under terrasse v/ kjeller.

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp i støpt betong.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er i hovedsak belagt med laminat og fliser i gang 1 etg.

Vegger er i hovedsak belagt med malte plater, malt betong og panle plater.

Himling er i hovedsak belagt med malte betong og takpanel plater.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres slittasje / bruksmerker i overfaleter, spesielt i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe overflate oppussing må påberegnes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt plate på grunn, huldekke mellom kjeller og 1 etg. trebjelkelag mellom 1 etg. og 2 etg.

TG 2 Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Pipe / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiing.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres tilsyn / feiing og nødvendige tiltak vurderes deretter.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Alle vegger ut mot grunn i rom under terreng er av betong, det er derfor ikke utført hulltaking og fuktmåling.

Vurdering av avvik:

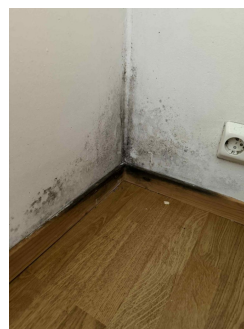
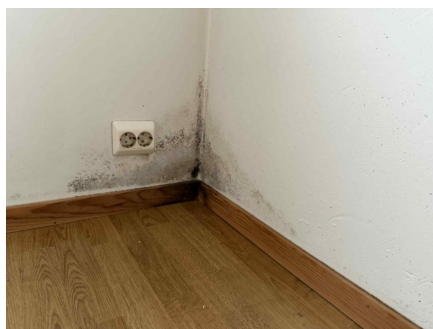
- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
- Det er avvik:

Det registreres sopp / mugg i overflater flere steder i leiligheten. Dette kommer mest sannsynlig av dårlig ventilering i kjeller ventiler og luftespalter har vært tettet igjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Anbefaler å vaske bort sopp / mugg i overflater overflatebehandle overflater og ha ventiler / luftespalter åpne for god innvendig ventilasjon / luftutveksling.



TG 2 Innvendige trapper

Tett tretrapp mellom 1 etg. og 2 etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

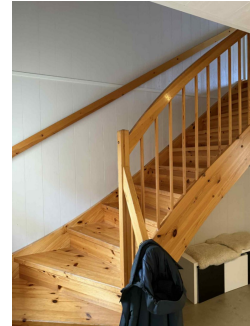
Det registreres slittasje i trappen og den er kappet i nedre del.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å pusse ned, overflatebehandle trappen og forsterke der den er kappet. Evt. Bytte trapp.

Tilstandsrapport



Innvendige dører

Malte slette og profilerte innerdører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Fliser på vegg og takplater i tak.

Vurdering av avvik:

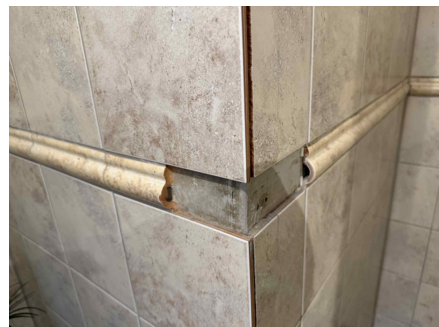
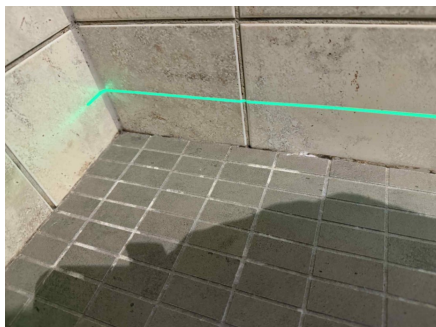
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er avvik:

Det registreres stedvis manglende veggfliser, manglende dørlister og manglende silikon mellom gulv / vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å montere manglende fliser, dørlister og silikonere mellom gulv / vegg.



Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk, eller oppbett v/ dør og manglende overgangslist v/ dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering. Anbefaler også å montere overgangslist v/ dør.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

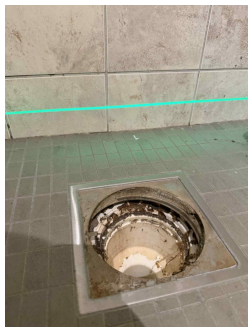
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG-2 pga.alder på tettesjikt.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert servant, klosett med innebygd sistene og dusjnisje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er avvik:

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene og det registreres lekkasje fra dusjlangen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å etablere drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene og bytte dusjlange.

1 ETASJE > BAD

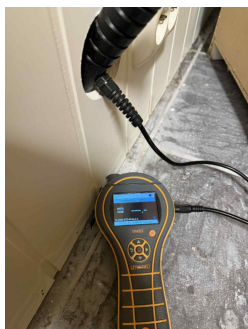
TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra vaskerom, uten å påvise unormale forhold.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser/ malte plater på vegger og ubehandlet gips i tak.

Vurdering av avvik:

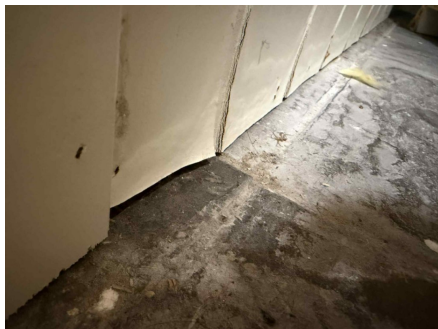
- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er avvik:

Det registreres svellinger i nedre kant på plater, manglende sokkelflis og manglende lister.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å kappe nedre kant av plater og montere sokkellist / manglende lister.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Vaskerommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å få montert sokkellist for å unngå svellinger i panelplater på vegger.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG-2 pga.alder på tettesjikt.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert utslagsvask, opplegg til vaskemaskin, varmtvannsbereder, vannfordelerskap og sikringsskap.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilasjon på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

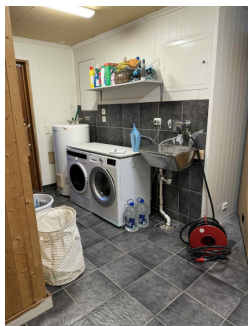
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å montere mekanisk avtrekk på vaskerommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

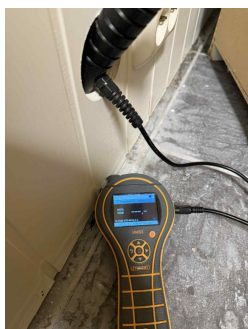
Tilstandsrapport



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt på vaskerom, uten å påvise unormale forhold.



2 ETASJE > BAD

Generell

I følge eier er badet oppgradert for ca. 15 år siden.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg og malt panel i tak.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å fortsatt bruke et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

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

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG-2 pga.alder på tettesjikt.



2 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert servantskap m/ dobbel vask, klosett med innebygd sisterner, badekar og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å etablere drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra stue 2 etg. uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD / VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg og malt betong i tak.

KJELLER > BAD / VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk og sprekker i flisefuger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering. Anbefaler også å fuge sprukne flisefuger.

KJELLER > BAD / VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

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

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG-2 pga.alder på tettesjikt.



Tilstandsrapport

KJELLER > BAD / VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert servant med underskap, klosett med innebygd sistene, opplegg til vaskemaskin og dusjhjørne m/ innfellbare dusjvegger i glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene og det registreres skader i underskap under vask.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å etablere drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene og bytte underskap under vask.

KJELLER > BAD / VASKEROM

Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er etablert tett dørterskal til bad.

Konsekvens/tiltak

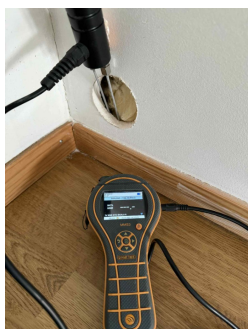
- Andre tiltak:

Anbefaler å montere en flat dørterskel til bad for å bedre ventilasjon på våtrommet.

KJELLER > BAD / VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken m/ profilerte fronter, laminat benkeplate, nedfelt vaskekum, 1 greps blandebatteri, våtromsplate mellom benkeplate og overskap, integrerte hvitevarer som: koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskemaskin og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er avvik:

Det registreres fuktmerker i skap under vask, svellinger / skader i kjøkken, manglende uttrekk på blandebatteri, løse / glipper i sokkler, løse fronter og kunst koketopp.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger av kjøkken må påberegnes, bytting av koketopp. anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det registrere at det mangler 2 stk. lyspærer i kjøkkenventilator. anbefaler å montere disse.

KJELLER > STUE / KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken m/ hvite slette fronter, laminat benkeplate, nedfelt vaskekum m/ avrenningsbrett, 1 greps blandebatteri, belegg mellom benkeplate og overskap, komfyr, oppvaskemaskin og kjøll / frysenskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er avvik:

Det registreres fuktmerker / svellinger / skader i kjøkken, skader i laminat på gulv, svellinger i sokkel, skader i foringer og løse fronter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger av kjøkken må påberegnes, bytting av laminat. anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.



KJELLER > STUE / KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Vannfordelerskap plassert på vaskerom og kjellerbod.

Vurdering av avvik:

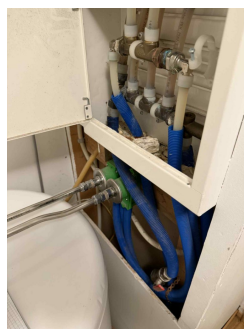
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Det er avvik:

Det registreres utette rørgjennomføringer i vannfordelerskap, manglende drenerør for synliggjøring av evt. lekkasje fra rør i rør system, drypplekkasje fra samlestock i vannfordelerskap i kjeller, løs vaskemaskinskran på bad / vaskerom i kjeller og generelt ufagmessig utført arbeid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å få inn rørlegger til å bygge om i begge vannfordelerskap, etablere drenerør for å synliggjøre evt. lekkasje fra rør i rør system, fikse løst vaskemaskinskran på bad / vaskerom i kjeller. Evt. andre utbedringer må vurderes etter kontroll av rørlegger.



TG 1 Avløpsrør

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering via ventil på yttervegg, spalteventil i vindu, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

TG 2 Varmtvannstank - kjeller

OSO RS - 200 198 ltr. Plassert i bod kjeller.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Berederen plassert i rom uten sluk og er over 20 år har usikker restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.

Varmtvannsbereder bør plasseres i rom med sluk evt. bør det monteres vannstoppeventil v/ bereder.

ⓘ TG 2 Varmtvannstank

CTC - R -200T 194 ltr. Plassert på vaskerom 1 etg.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.

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 forenklede 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.

Sikringsskap med automatsikringer og måler plassert på vaskerom 1 etg. og gang i kjeller.

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.

2005

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?

Ukjent

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ja
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Boligen's elanlegg er fra byggeår uten dokumentasjon, eller utført elkontroll og feil kan ikke utelukkes.

Det registreres blinking i downligts på bad 2 etg.

Generell kommentar

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av et kvalifisert elektrofirma og nødvendige tiltak vurderes deretter.



TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det registreres manglende klemlist på grunnmursplast.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å montere manglende klemlist på grunnmursplast og få utført gjennomspyling av drenering.

Tilstandsrapport



TILGJENGELIGGJØRTE GRUNNMUR OG FUNDAMENTER

Grunnmuren er utvendig inntil fylt med masser. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmuren for sprekker eller skader.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Vurder sikring mot ras på eiendommen.
- Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

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

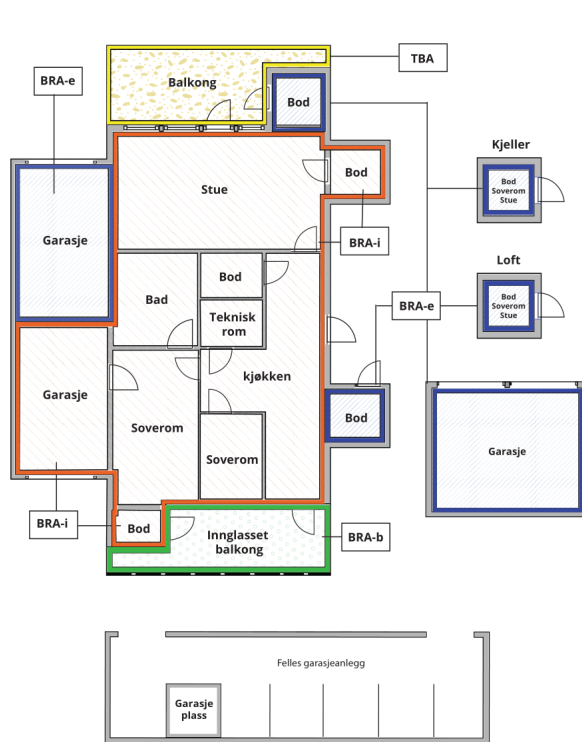
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningssakkyndige 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

Enebolig med garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
Loft						20	20
1 Etasje	153			153	37		153
2 Etasje	102			102	6		102
Kjeller	95			95	19		95
SUM	350				62	20	370
SUM BRA	350						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftsrom, uinnredet loft		
1 Etasje	Hall m/ trapp, bad, kjøkken, vaskerom, stue, garasje		
2 Etasje	Stue m/trapp, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5		
Kjeller	Gang, soverom 1, soverom 2, bad / vaskerom, bod, stue / kjøkken		

Kommentar

Garasje m/ bod på 50 kvm. Er inkludert i BRA-i for 1 etg.

Takhøyde målt på loft 0,62 mtr. - 1,56 mtr. Garasje 2,50 mtr. - 3,60 mtr. Bod i garasjen 2,20 mtr. Stue 1 etg. 2,40 mtr. stue 2 etg. 2,41 mtr. - 4,15 mtr. og kjeller stue / kjøkken 2,50 mtr.

Arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde under 190 cm. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) gir GUA (Gulvareal) Uinnredet loft mot Sør er ikke med i disse arealene pga. stedvis ikke gangbart gulv.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ikke fremlagt byggesøkt plantegning på kjeller, balkong v/ inngangsparti og bak garasje er ikke tegning inn på byggesøkte tegninger. Det er ikke fremlagt ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Plassering av dører / vinduer på garasje stemmer ikke med byggesøkte tegninger. Det er ikke fremlagt ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.1.2026	Ruben Sørdsdal	Takstingeniør
	Odd Arne Ingvaldstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	237	184		0	1502.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bergevegen 29

Hjemmelshaver

Ingvaldstad Odd Arne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Forsand.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2020

Kommentar

I følge eier

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Uisolert garasje m/ bod på 50 som inngår i BRA-i for 1 etg.

Garasje på 37 kvm. og bod på 12 kvm.

Takhøyde garasje 2,50 mtr. - 3,60 mtr. og bod 2,20 mtr.

Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.

Saltak som er belagt med takstein.

Boddør i malt utførelse.

PVC vinduer med 2 lags glass.

Takrenner og nedløpsrør i plast.

Det registreres manglende maling bak takrenne, manglende utkast i nedre kant på taknedløp og manglende koblingsboks v/ boddør.

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
Kommunalinformasjon	13.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	13.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.01.2026	

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 fukttinnhold 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.