

Tilstandsrapport



Leilighet



Skogsbakken 1B , 4319 SANDNES



SANDNES kommune



gnr. 40, bnr. 52, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 128 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 14.01.2026

Rapportdato: 21.01.2026

Oppdragsnr.: 11795-1054

Referansenummer: LF2054

Autorisert foretak: Borg Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Walther Schoenmaker



BORG TAKST 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.

Borg Takst AS

BORG TAKST AS er en etablert takserings bedrift med kontor i Arendal, Agder og i Bryne på Jæren i Rogaland fylke.

Vi har langtidserfaring i fra takstbransjen både privat, næring og offentlig sektor.

BORG TAKST AS leverer rådgivingstjenester innen taksering ved omsetning av eiendommer både bolig og næring.

Tjenester: Tilstandsrapport/eierskifte, reklamasjon, Skadetaksering av bolig, UK_TK1 Uavhengig Kontroll våtrom, energirådgivning med dokumentert tiltaksplan, vurdering av feil og mangler ved eierskifte.

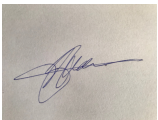
Verdi taksering av eiendom, veiledende bygge råd, bistand ved overtakelse av eiendom og ferdigbefaring ved kjøp av bolig.

Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, våre takstmenn er utdannet byggmester og har sentral godkjenning.

Som autorisert medlem av NITO gjennomfører vi jevnlig kurs og tar i bruk aktuelle resurser iht. dagens regelverk for å opprettholde kunnskap.



Rapportansvarlig



Walther Schoenmaker

Uavhengig Takstingeniør

ws@borg-takst.no

480 55 432



BORG TAKST AS 

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

Leilighet i 1.etasje boligbygg, bygningen er oppført i 1956 enkelte utvendige bygningsdeler er fra byggeåret og har noe preg av manglende vedlikehold. Boenheten er del av et sameie, hvor det er sameiets ansvar for utvendig vedlikehold.

Leilighet er seksjonert i 2003 , bygningsdeler med varierende alder, tilstandsvurderinger gitt deretter. Leilighet er generelt i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstands anmerkninger som har grunnlag i alder, bruks slitasje og konstruksjon. De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet. Påregnelig med noe påkostninger til utbedring, våtrom anbefales oppgradert.

Leilighet - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligbygg oppført i 1956 med grunnmur, saltak i tre tekket med skifer fra byggeåret. Takrenner og nedløp i plast. Yttervegger i pusset mur og lett bindingsverk som utvendig er kledd med tre paneler. Bygningen har malte trevinduer med enkel og 2-lags glass. Ytterdører i tre med glass malt

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i hovedsak med laminat og fliser på gulv. Tapet og malte plater på vegger. Malte plater i innvendige tak. Boligen har pipe uten ildsted. Innvendige dører i tre og glass.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad av ukjent alder oppgradert i senere tid. Vurdert iht. teknisk forskrift 1997. Flislagte gulv og vegger og malte overflater i tak. Utstyr: dusj, wc, servant , uttak vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplater i laminert benkeplate. Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Avløpsrør av plast. Leilighet har mekanisk avtrekk i våtrom og på kjøkken ellers naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 198 liter fra 2001. Elektrisk anlegg med varierende alder, sikringsskap med automatsikringer. Varmepumpe og elektrisk. Boligen har røykvarsler og håndholdt slukkings apparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen er etablert i med ukjent byggegrunn, stedvis fall i terreng mot grunnmur. Drenering med varierende alder. Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Forstøtningsmurer er av murte steinblokker. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger

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

[Gå til side](#)

Rekkverk bør etableres i terreng over 0,5 m, for å øke personsikkerhet, sikring mot fall.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

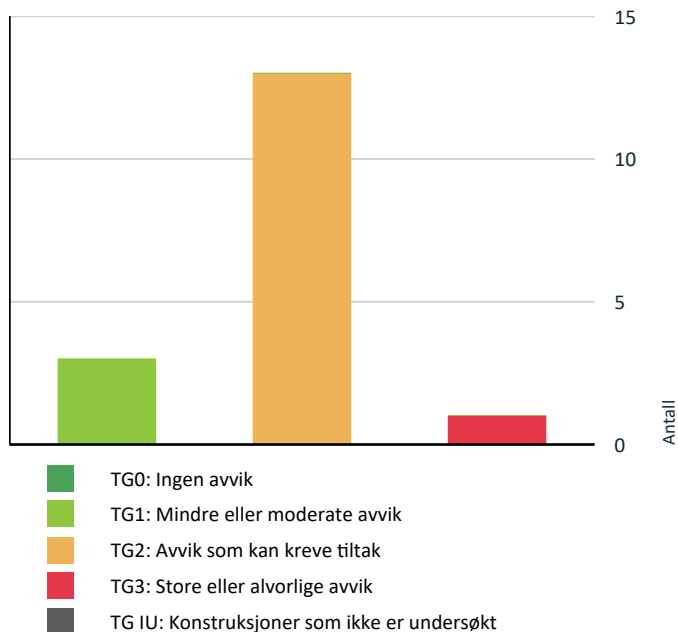
[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Rominndeling stemmer overens i tegninger som fremvist, men areal boder er mindre en angitt.

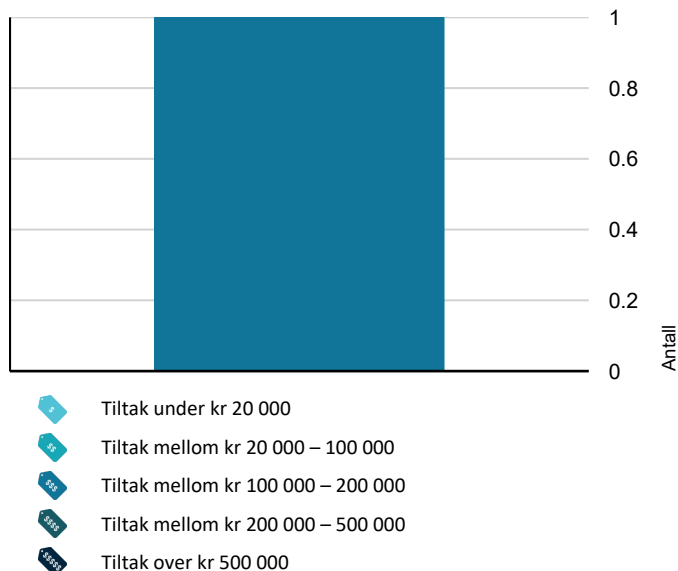
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/ megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Det er ikke foretatt Radonmålinger eller geoteknisk grunnundersøkelser av takstmann.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har.

Enkelte vinduer i underetasje tilfredsstiller ikke alle kravene i byggeforskriftenes vedr. rømning og lys i rom for varig opphold. Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning. Takhøyde er under 240 cm. Utvendig hagebod er ikke besikket eller tatt med i arealmålinger.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll ang. krav i byggeforskriftene til lyd og brann mellom boenhetene.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Terrasse/balkong arealer må betraktes som ca. det er av takstmann ikke foretatt kontroll av evt. godkjenning eller påbud på evt. foreliggende krav iht. oppføring av konstruksjoner. Det er ikke opplyst om at det har vært aktivitet etter tidligere skadedyr, om det skulle oppdages aktivitet anbefales det behandling.

Ut og innvendig besiktelse er forbehold til Gårdsnr 40, Bruksnr 52, Seksjonsnr 1.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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 avvik i rømningsveier.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1956

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Selve bygningen fra 1956 enkelte bygningsdeler som er fra byggeåret mangler vedlikehold, leilighet fra ca. 2003 og tilstandsvurderinger gitt deretter . Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2003	Seksjonert	Leilighet seksjonert i 2003 ifølge matrikkel register (Ambita)
------	------------	--

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med varierende alder enkelte er fra byggeåret, påregnelig med slitasje i overflater, pakninger og beslag. Enkelte vinduer under terrengnivå ved lysgrav er skiftet ut i 2025 ifølge eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Tiltak: Vinduene i soverom og bad mot vest 4 stk er skiftet ut i desember 2025.

Vinduer med noe varierende alder, noe slitasje i enkelte karmar som er mye utsatt for sol og fuktighet.
Koblede vinduer fra ca. 1955/56 (ca. 70 år) har passert forventet brukstid på 20–40 år, og tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder, med konsekvens i form av økt vedlikeholdsbehov, risiko for punktering av isolerglass og høyere varmetap sammenlignet med moderne vinduer, hvor kost–nytte ved utskifting må vurderes av kjøper.
Påregnelig med utskiftninger av de eldste og mest utsatte vinduer/dører på sikt. Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmar, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Det må påregnes utskiftninger på de mest utsatte vinduer på sikt. Eldre vinduer bør skiftes for å unngå utettheter da den plutselig kan punkteres, de kan også være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.

Må påregnes økt vedlikehold i tiden som kommer, bytte av glass pga. mulighet for punktering kan ikke utelukkes i tiden som kommer. Vinduene har ett økt energitap som følge av dårligere energiklasse enn nyere vinduer. Som kjøper må du selv vurdere kost/ nytte om bytte av hele vinduet eller bare glass er nødvendig i tiden som kommer. Overflatebehandling, noe justeringer/smøring kan anbefales. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.



TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Malt ytterdør med glass

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Dører av eldre dato.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Innad slående dør, påregnelig med noe trekk når vindretningen er mot døren.

Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Halvparten av normal levetid på dører er overskredet, eldre dører bør vurderes skiftet ut fra et energiøkonomisk synspunkt.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

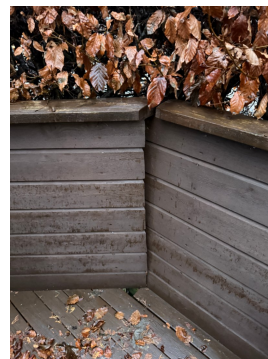
Svai/skjevheter i terrasse, rekkverk er ut av lodd. Mindre ujevnheter i terrassegulv, kan skyldes manglende fundamentering.

Rekkverk terrasse er ut av lodd, glippe mellom rekkverk innvendig hjørne, mangler tilstrekkelig avstivning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Lokale tiltak er lagt til grunn, påregnelig med tiltak for å avrette og avstive konstruksjon.



TG 2

Andre utvendige forhold

Utvendig overflater generelt.

Utvendig vedlikehold besørges i hovedsak av sameiet, det er ikke foretatt vurdering av taksmann angående vedtekter eller evt. fordelingsbrøk.

Kommentar Styreleder: Iht. gjeldende vedtekter for Sameiet

Skogsbakken 1 fastslår at hver eier er ansvarlig for vedlikehold på sin eierseksjon.

Manglende vedlikehold som er beskrevet og i tillegg vist på bilder side 9 og 10 vedkommer ikke eiere av leilighet 1B.

For mer info konferer sameiet/styreleder

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utvendige overflater, det er registrert nedbrytning/råte i deler av kledning yttervegg, nedbrytning og råte påvist i takkonstruksjon/raffe kasser utvendig. Det er registrert enkelte riss/ sprekker i pusset mur/grunnmur enkelte av disse kan trolig tilbake skrives til tidligere setninger i konstruksjonen. Drens er ikke direkte synlig, grunnmurs plast er ikke synlig avsluttet over terreng. Det er registrert noe sig i terreng, ved belegningsstein i gårdsrommet. Skifertak fra byggeåret, mangler snøfangere. Taket må påregnes teknet på ny i nær fremtid da nåværende tekking er utgått på dato og det vil være tidsspørsmål når dette er uttett. Det er fare for noe råteskader i underliggende treverk om det har trengt inn fukt. Takrenner i plast nedbrytning i tak kroker, nedløp utett overgang mot avløpsrør i terreng.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Ytterlige undersøkelse av utvendige overflater bygning anbefales. Det er påvist utvendige forhold som kan medføre økt risiko for skjulte skader eller som kan føre til vesentlige uforutsette kostnader, omfang utvendig vedlikehold besørges i hovedsak av sameiet og er dermed ikke nærmere vurdert.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist andre avvik:

Synlige skjøter i himlings plater i stue, ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Synlige skjøter i himlings plater i stue, kan skyldes innfestning mot spikerslag. Anbefales undersøkt nærmere.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i betong gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm.

Vurdering av avvik:

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

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i betong gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm.

Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder.

Ifølge eier er parkett lagt oppe på flislagt gulv (stue) ikke nærmere kontrollert av takstmann.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Noe knirk/svikt/spenninger i parketten kan forekomme som følge av dette. Påregnelig med bom (luftlommer) i flis på gulv.

Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Undersøkelsen viser til målte fukt på 19,6 % i konstruksjon påførte vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

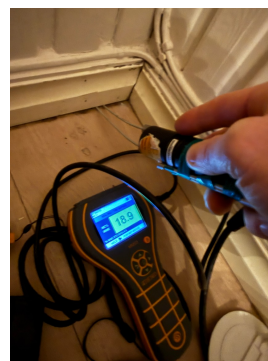
Undersøkelsen viser mindre tegn til fukt, verdier målt viser til maks 19,3 % i konstruksjonen, som indikerer transport etter tidligere transport etter fukt.

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Yttervegger er påført med papp på innsiden som ikke er uvanlig ved oppførings tidspunkt, spikerslag bak panel med lekter på tvers direkte inn mot grunnmur kan hindre tilstrekkelig utluftning bak påførende vegger. Påførende yttervegger og oppforede gulv i kjeller kan være en risikokonstruksjon, fukt kan skyldes kondens, at grunnmuren transporterer fukt eller svikt i utvendig fuktbeskyttelse/drenering.



Bef.03.02.2026



TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innerdører med varierende alder, normal bruks-alderingsslitasje i overflater.

Det er ikke luftespalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

Enkelte innvendige dører må påregnes justert.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Generell

Bad/vaskerom .

Flis på gulv og vegg.

Utstyr: toalett, dusj, servant i innredning, og uttak for vaskemaskin.

Varmer i gulv.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Baderom er over 20 år, det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tetsjikt som følge av alder/ membran har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Ved endret bruk kan det forekomme skader i lukket konstruksjon.

- Det er registrert riss/sprekker i overflater som indikerer tidligere setning, 4 steder i overgang gulv og vegg, det kan ikke utelukkes at membran er punktert.

- Riss/sprekk i fuger mellom fliser, misfarging og sverte sopp påvist.

- Riss/sprekker i flis på vegg innvendig hjørne og i overgang gulv/vegg i våtsone dusj.

- Riss/sprekk i overgang gulv/vegg under servant og ved utv. hjørne nær feie luke.

- Klemring er ikke tilskrudd ved sluk i dusj.

- Membran er ikke påvist, sannsynlig et type smøremembran, sluk er påsmurt med flise lim.

- Det er ikke synlig oppbrett av membran mot terskel i dør til bad, med risiko for at vann kan renner ut gjennom døråpning.

- Gitt påviste forhold fremstår våtrom som utett, ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.

- Drens/avløpsrør fra varmepumpe er ført gjennom flislagt vegg og er ikke tilstrekkelig tettet rundt.

Med bakgrunn i alder og påviste forhold står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i påviste skader, alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser tegn til fukt verdier målt viser til maks 19,6 % i konstruksjonen, som indikerer transport etter fukt.

Merknad: Nye fukt målinger ble foretatt i regi av eier (uke 5) i etterkant av befaring befaring takstmann som viser til maks 16,1 % (m/Tramex) som er under metnings punkt for fukt, for mer info konferer eier.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er avvik:

Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg, det er en betongvegg bak påførte skillevegg mot bad.

Noe kalk/saltutslag på betongmuren, ved hulltaking der denne er synlig, dette tyder på at muren transporterer noe fukt.

Måleresultatet av fuktmåling i påførende vegg viser til variable fuktverdier i mellom 18,6 % - 19,6 % - som indikerer transport eller tidligere transport etter fukt.

Det ble ikke avdekket tegn til høye fuktverdier eller direkte lekkasje på befaringdagen.

Merknad: Enkelte riss/sprekker i flislagt vegg i ved innvendig hjørne i dusj kan føre til punktering av bak forliggende membran.

Fuktmåling med (Tramex) fukt indikator i våtsone vegg i berørt område, viser til noe variable fukt verdier i vegoverflater dusj på befaringdagen.

Dette skyldes trolig fukt mellom flis og membran, og er påregnelig normalt når dusj er i daglig bruk.

Konsekvens/tiltak

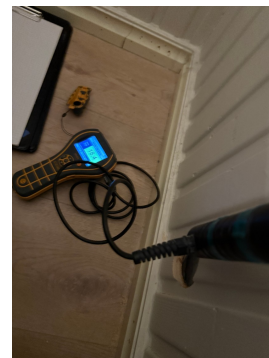
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Tiltak:

Badet må påregnes oppgradert/totalrenoveres i nær fremtid.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner



Fuktmåling med (Tramex) fukt indikator i våtsone vegg overflater dusj.



Hulltaking i tilstøtende vegg



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med grå profilerte fronter og mørk benkeplate, ingen spesielle merknader utover normale bruks- og aldringslitasjer. Bygningens kjøkkeninnredninger er malt over i senere tid, normal bruksslitasje, påregnelig normalt med noe slitasje i hengsler, dører og de mest utsatte steder.

Varierende overgang våtromsplater og flis på vegg over underkap. Merknad: et lys fungerer ikke under avtrekk, skyldes sannsynlig lypære. Noe misfarging, gliper i skjøtet parkett på kjøkken, det ble ikke registrert fuktskade omringende kjøkkeninnredning på befaringsdagen. Det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask.

Påregnelig normalt med noe justering av enkelte dører/skuffer.

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann.

Det kan vurderes å montere en vannstopper under vask, for å begrense fuktskader ved en evt. vannlekkasje.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk fungerer ved enkel test.

Merknad: defekt lypære ved avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger i kobber.

Vurdering av avvik:

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

Vannrør med varierende alder, eldre ledningsnett har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Noe iring på vannrør i kobber.

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.



TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast.

Ifølge sameiet er kloakk og tak vann separert i 2022, Bjelland AS. dokumentasjon er ikke fremvist.

Vurdering av avvik:

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

Synlige avløpsrør er av plast, ingen direkte synlige merknader.

Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.

TG 2 Ventilasjon

Boenheten har mekanisk periodisk avtrekk i våtrom og kjøkken, utlufting i bygning ellers er basert på ventiler i vegg og lukke vinduer.

Deler av boligen noe lite utluftet og det er tegn til kondensering i vinduskarmen og på utsatte steder.

Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ventilasjonsanlegget i leilighet er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften.

Det er like viktig å beregne til luft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften, mangelfull avtrekk kan føre til økt innvendige luftfuktighet og dermed økt kondens fare.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Anbefaler at det opprettes bedre ventilering i bolig, da spesielt i rom uten ventiler.
Tilluftspalter ved manglende dører anbefales etablert for optimal ventilering.
Jevnlig rens/vedlikehold av ventilasjonsanlegg anbefales, enkelte lufteventiler i yttervegg er senket ned i terreng dermed mer utsatt for fukt.

! TG 2 Varmesentral

Elektrisk oppvarming ved panelovn.
Tilgang til pipe i stue, det er ikke montert ildsted.
Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet.
Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år.
Med bakgrunn i alder (varmekabler bad) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

Konsekvens/tiltak

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

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.
Ukjent alder på varmekabler.

! TG 2 Varmtvannstank

Boligen har installert en 198 liters varmtvannstank.
Varmtvannstanken er lokalisert i rom med sluk og tettesjikt på gulv.

Årstall: 2001 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereder er i normal stand iht. alder.
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.
Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år. Fast el-tilkobling er etablert.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Ny måler fra 2018.

**Samvarselserklæring, sluttkontroll og risikovurdering NEK 400:av
Energo 15.01.2026**

E tech 21.10.2024 anleggsdel, dokumentasjon fremvist.

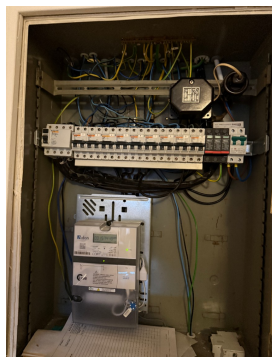
Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det er gjennomført en el kontroll (NEK 400) av Energo 15.01.2026 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig. Elektriske anlegget med varierende alder.
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. Tilstandsgraden 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.

Tilstandsrapport



El kontroll anbefales, det er ikke etablert skjem foran innmat.

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 bygningssakkynndige 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 byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet.

Lovlighet / HMS – krav iht. til rømning, og takhøyde.

Minste soverom: avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.

Deler av takhøyde lavere enn 2.40.

Tidligere skjeeggkre ifølge eier.

Det er ellers ikke opplyst om evt. aktivitet etter tidligere skadedyr, om dette blir oppdaget anbefales det behandling for å unngå utvikling av potensielle skader.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat, alder på anlegg er ikke kontrollert.

Ukjent status på Radon.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Rekkverk ved støttemur inngangsparti mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk ved støttemur/utvendig trapp bør etableres i terreng over 0,5 m, for å øke personsikkerhet, sikring mot fall.



Utvendig trapp/støttemur mangler rekkverk, sikring mot fall.

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

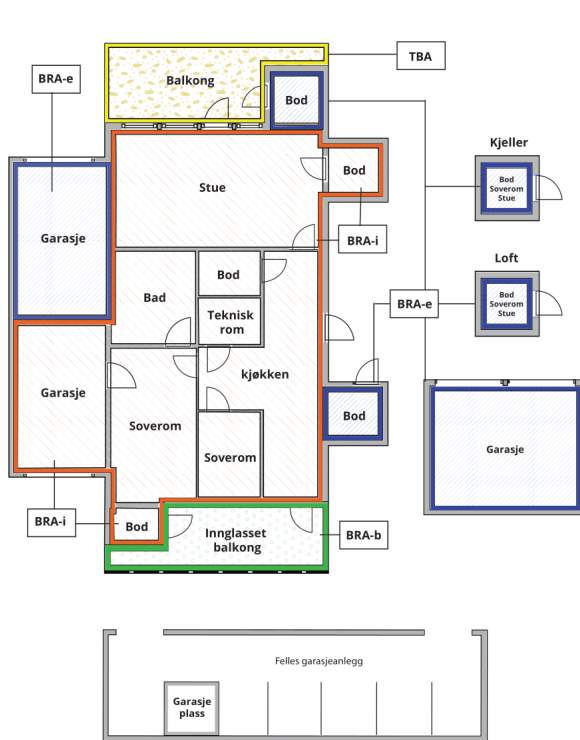
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	128			128	17
SUM	128				17
SUM BRA	128				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, gang, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, kjøkken, stue, bod, bod 2		

Kommentar

Trapperom i kjeller tilhører seksjon 2 ifølge tegninger, og er ikke tatt med i areal kjeller.

Utvendig hagebod ved terrasse er ikke nærmere vurdert.

Takhøyde på loft er i snitt lavere enn 2.20. dette er under dagens anbefalte minste krav i byggeforskrift til rom for varig opphold, rommene er likevel tatt med i rapport.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rominndeling stemmer overens i tegninger som fremvist, men areal boder er mindre en angitt.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er foretatt EI kontroll NEK 400 utbedring av avvik pågår ifølge eier, dokumentasjon er ikke fremvist.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	119	9

Kommentar

Leilighet

P-rom: Vindfang, gang, 3 soverom, bad/vaskerom, kjøkken, stue.

S-rom: 2 boder.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.1.2026	Walther Schoenmaker	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	40	52		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skogsbakken 1B

Hjemmelshaver

Hlawn Ceu John Bawi Uk, Hlawn Ceu Tial Vang

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert område i Sandnes, med relativ kort vei til sentrum med samferdsel og servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet og beplantet, belegningsstein i gårdsrommet.

Tinglyste/andre forhold

Utvendig hage bod og biloppstillingsplass til 2 biler i gårdsrommet medfølger ifølge eier.

Hage bod er ikke nærmere vurdert.

Da leiligheten er en del av ett sameie, anses at kostnadene med utvendig vedlikeholdet i stor grad vill tilfalle sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	13.01.2026	Gjennomgått	Fremvist		Nei
Tegninger Oversendt fra megler.	14.01.2026	Gjennomgått	Fremvist		Nei
Vann- og avløpsverk Oversendt fra megler.	14.01.2026	Gjennomgått	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	14.01.2026	Gjennomgått	Innhentet		Nei
Brukstillat./ferdigatt.					
Ferdigattest datert, 18.07.2003	14.01.2026	Gjennomgått	Fremvist		Nei
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er ikke utarbeidet, dermed ikke gjennomgått.	Ikke vist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.01.2026	
2	22.01.2026	Sendt på nytt pga link ikke fungerer
3	30.01.2026	
4	02.02.2026	
5	02.02.2026	
6	02.02.2026	
7	03.02.2026	
8	03.02.2026	
9	03.02.2026	

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.



Siv.ing. Raugstad AS
Sjøveien 34
4315 SANDNES

SANDNES KOMMUNE
Byplan

Sandnes, 18.07.2003

Deres ref.:
Saksbehandler: Odd Reidar Gausel

Vår ref : 200206646-17
Arkivkode : O : 40-52

FERDIGATTEST

Gnr./Bnr: 40/52/0/0 Byggeadresse: SKOGSBAKKEN 1

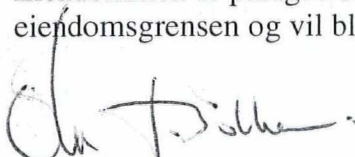
Tiltakets art: Vesentlig endring/reparasjon/godkjennelse av garasje
Byggets/anleggets art: Tomannsbolig/rekkehus
Ansvarlig søker m/adr: Siv.ing. Raugstad AS, Sjøveien 34, 4315 SANDNES
Tiltakshaver: Luna Trading as, Skogsbakken 1, 4319 SANDNES

Søknad datert: 13.01.2003, ytterligere dokumentasjon mottatt 03.07.2003 D-sak nr: 541/2003

Bygningssjefen har ikke vært på befaring.

På grunnlag av bekreftelse på sluttkontroll datert 13.01.2003 i medhold av plan og bygningslovens § 99 gis ferdigattest for tiltaket.

Eiendommen er pålagt å separere avløpet. Det er opplyst at dette er gjort frem til eiendomsgrensen og vil bli tilkoblet offentlig rørnett når denne vil bli lagt fra kommunen.

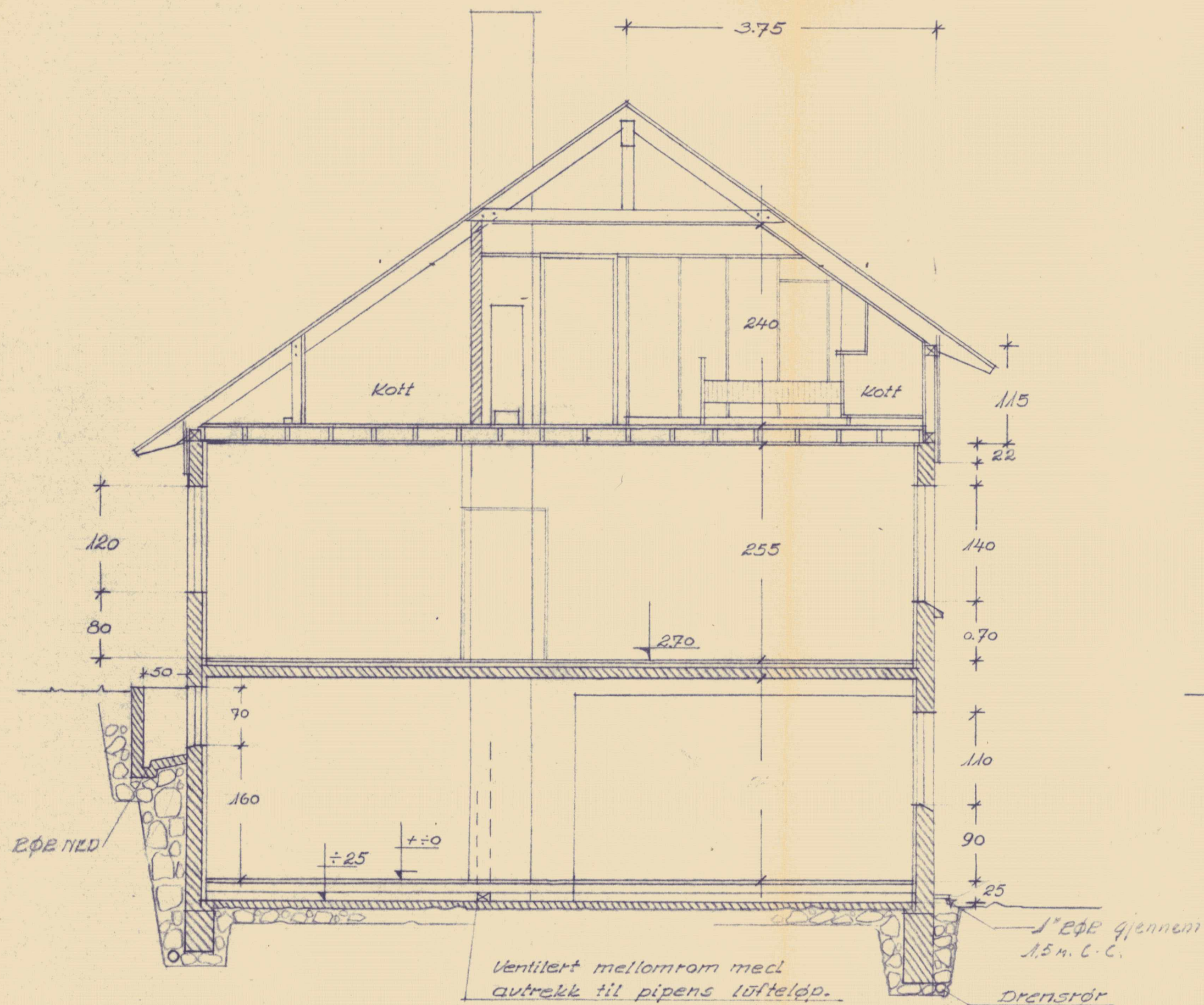

Ola T Solheim
Bygningssjef


Odd Reidar Gausel
Saksbehandler

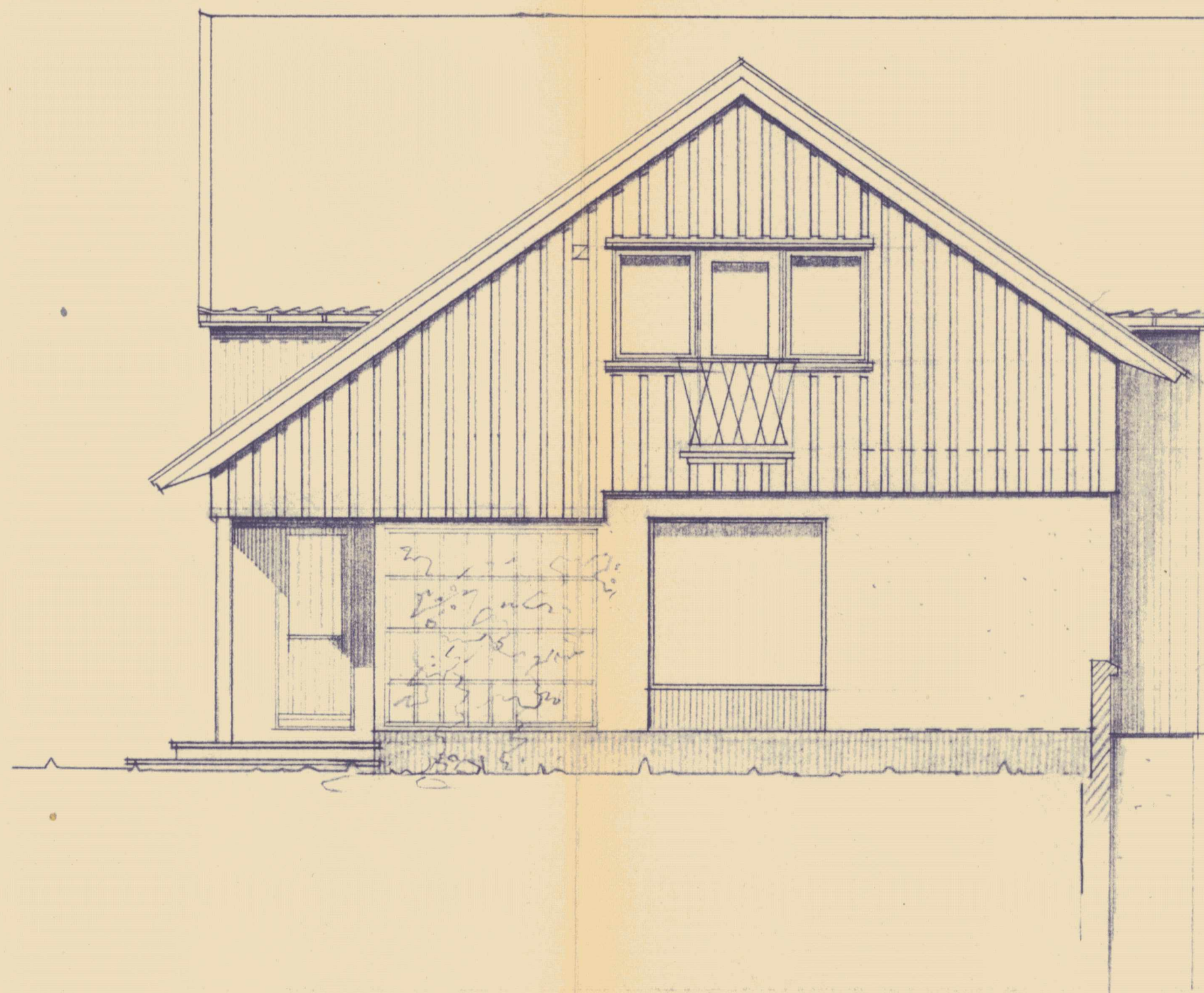
Sendes til

☒ tiltakshaver ☒ ansv.søker ☐ ansv. utførende ☐ ansv. kontr.
☐ brannsjef/feier - v/ montert ildsted ☒ Avd for kom.tekn. v/Greta Birkeland

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 97 56 00. Telefaks 51 97 54 37
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes
E-post: byplan@sandnes.kommune.no



Snitt A.-A.

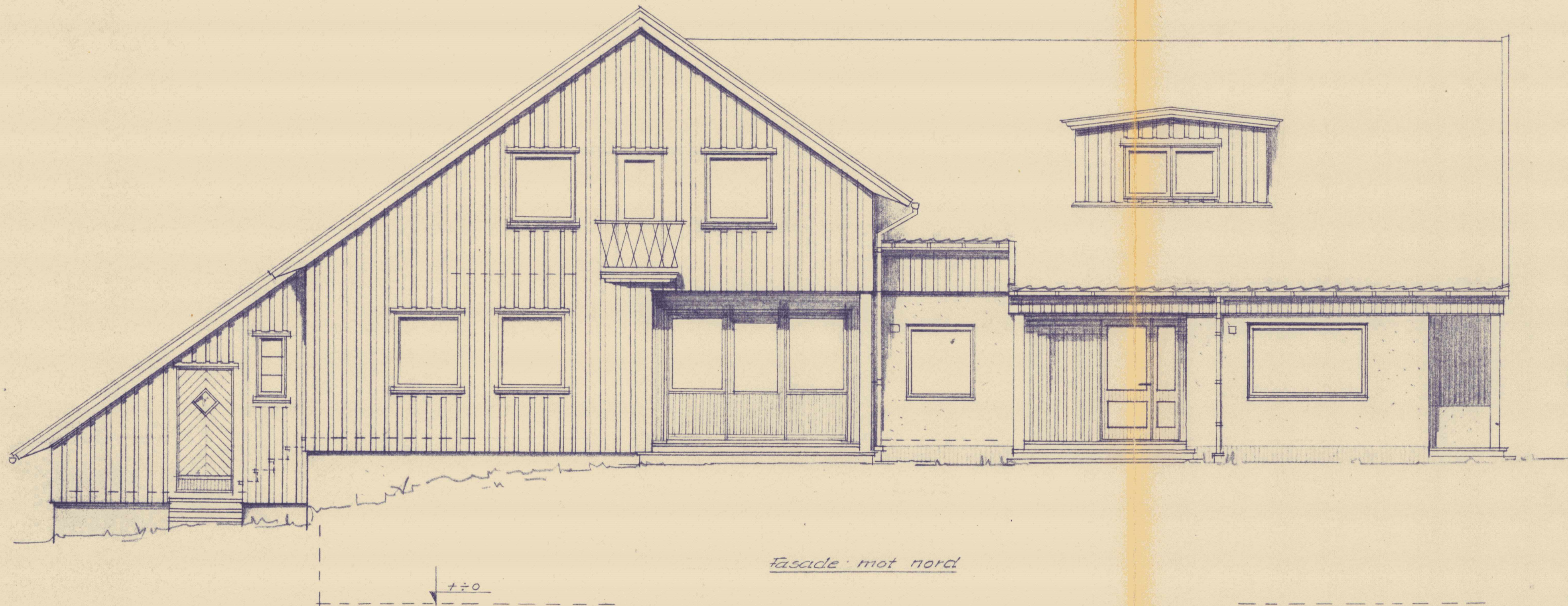


Fasade mot øst.

Godkjent ☒ rettelser av byg-
ningsrådet, sak 68/55
usatt må ikke oppføres annerledes
enn de godkjente tegningene.

HØYLAND BYGNINGSRÅD
J.nr. 126/55

BYGGHERRE Dir. Ivar Mathisen Sandnes.		TEGNING NR. 26
Snitt og fasade.		MÅLESTOKK 1:50
TEGN. AV fw.	S. BRANDSBERG DAHL ARKITEKT M. N. A. L. STAVANGER	STAVANGER 31/1 1955



Godkjent ☒ uten rettelser av bygningsrådet, snk 68/55
Huset må ikke påføres endringer enn de godkjente tegninger viser.

Fasade mot nord

HØYLAND BYGNINGSRÅD
J.nr. 126156

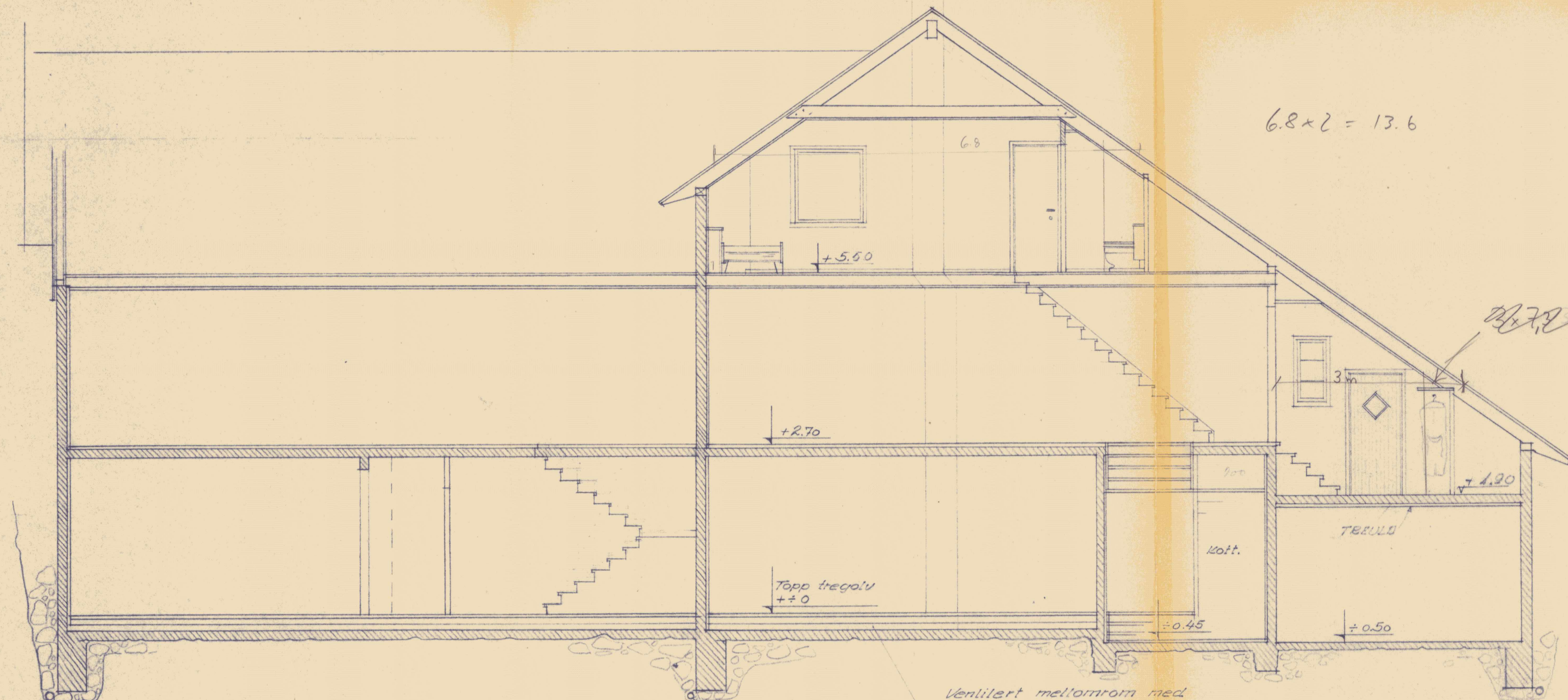
BYGGHERRE <i>Dir. Ivar Mathisen Sandnes</i>		TEGNING NR. <i>24</i>
<i>Fasade mot nord.</i>		MÅLSTOKK <i>1:50</i>
TEGN. AV <i>lv</i>	S. BRANDSBERG DAHL ARKITEKT M. N. A. L. STAVANGER	STAVANGER <i>31/1 1953</i>



Godkjent ^{med} uten rettelser av byg-
ningsrådet, sak 68/55
Huset må ikke påføres anderledes
enn de godkjente tegninger viser.

HØYLAND BYGNINGSRÅD
J.nr. 154155

BYGGHERRE <i>Dir. Ivar Mathisen. Sandnes.</i>		TEGNING NR. <i>25</i>
<i>Fasade mot syd.</i>		MÅLSTOKK <i>1:50</i>
TEGN. AV <i>fw.</i>	S. BRANDSBERG DAHL ARKITEKT M. N. A. L. STAVANGER	STAVANGER <i>3/11 1955</i>



$$6.8 \times 2 = 13.6$$

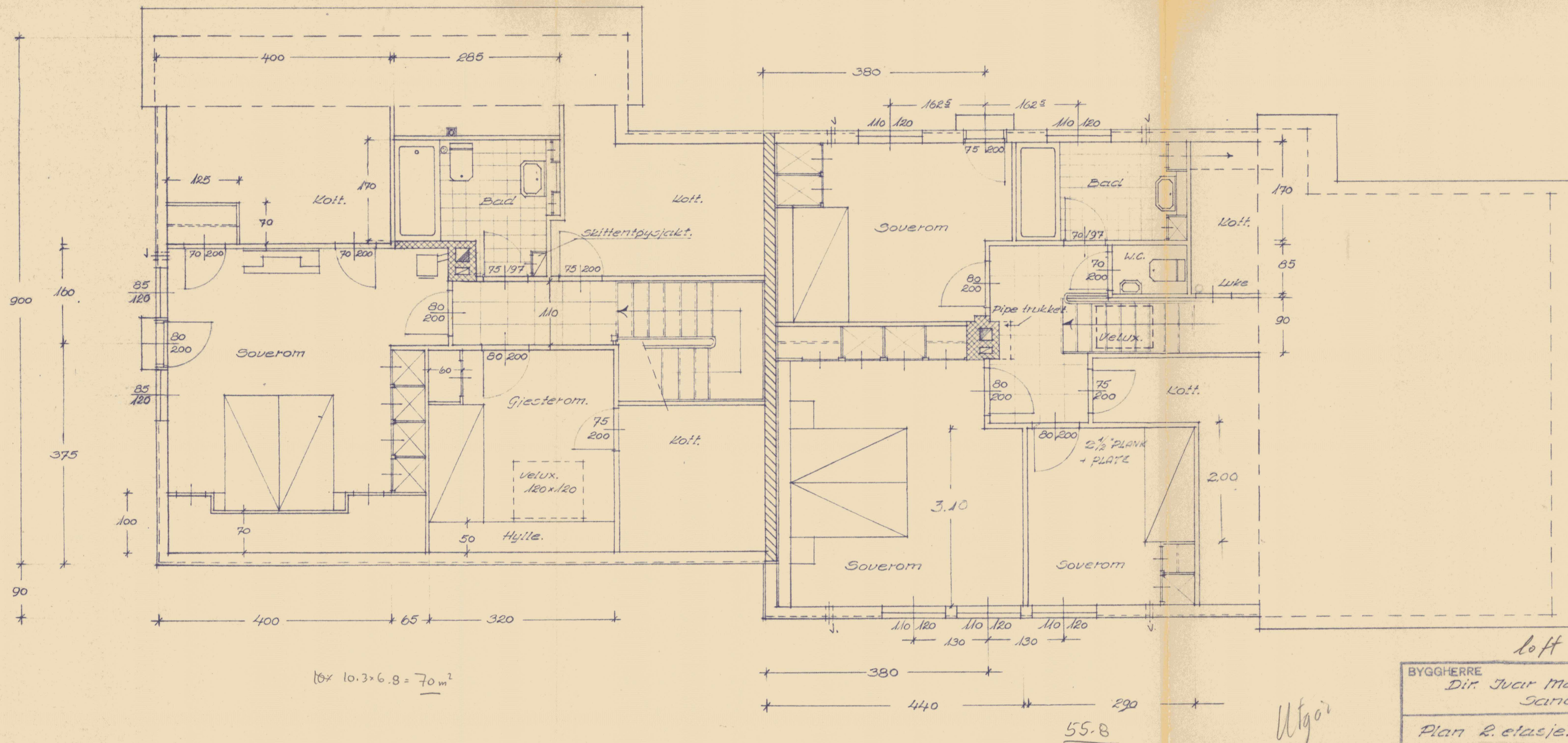
23.7.20.9

Godkjent uten rettelser
 Byggningsrådet, sak 68/55
 Huset må ikke oppføres annerledes
 enn de godkjente tegningene.

HØYLAND BYGNINGSRÅD
 J.nr. 126186

Ventilert mellomrom med
 avtrekk til luftløp i pipen.

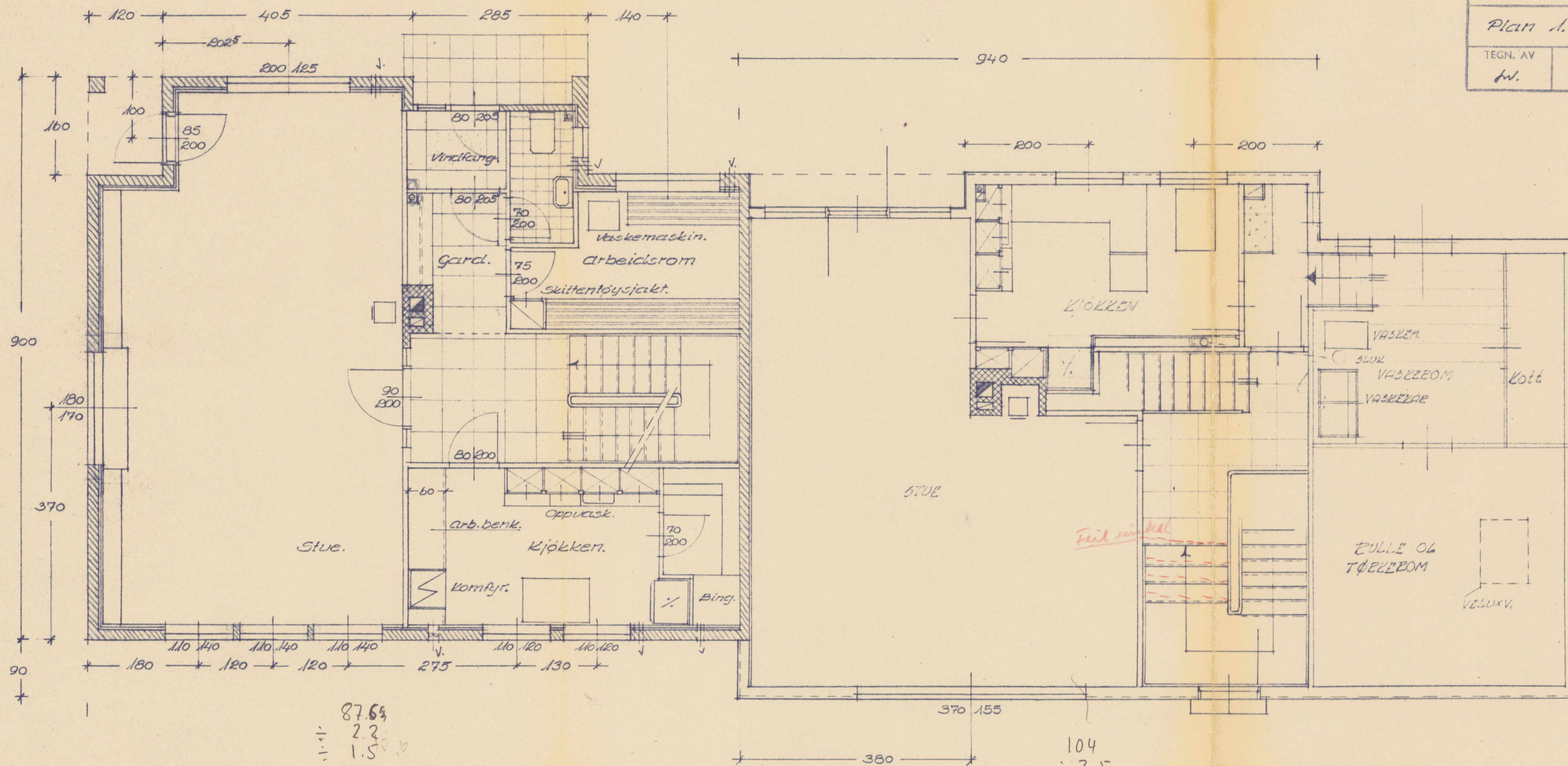
BYGGHERRE Dir. Juar Mathisen. Sandnes.		TEGNING NR. 21
Lengdesnitt.		MÅlestokk 1:50
TEGN. AV W.	S. BRANDSBERG DAHL ARKITEKT M. N. A. L. STAVANGER	STAVANGER 31/11 1955



BYGGHERRE Dir. Ivar Mathisen. Sandnes.		TEGNING NR. 22
Plan 1. etasje.		MÅLSTOKK 1:50
TEGN. AV fw.	S. BRANDSBERG DAHL ARKITEKT M. N. A. L. STAVANGER	STAVANGER 31/1 1955

HØYLAND BYGNINGSRÅD
J.nr. 126155

Godkjent ^{uten} rettelser av b.
nings.ådet, sak 68/55
Huset må ikke erfarles anderledes
enn de godkjente tegninger viser.



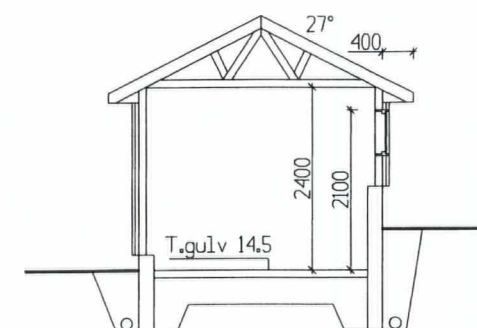
87.64
2.2
1.5
5
78.9

104
÷ 2.5
÷ 5.7
95.8

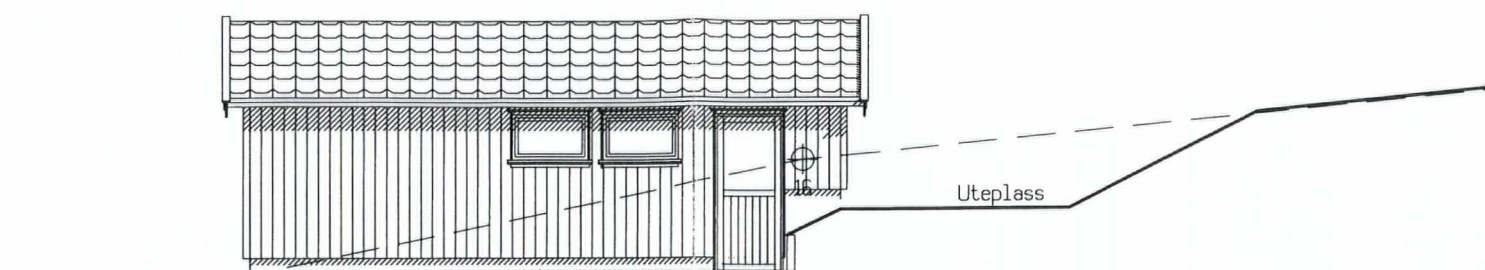
200703681-1



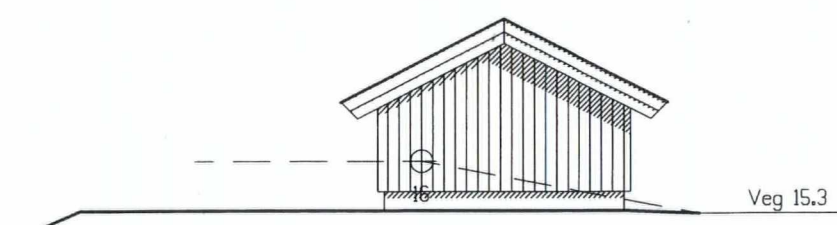
FASADE MOT NORD-ØST



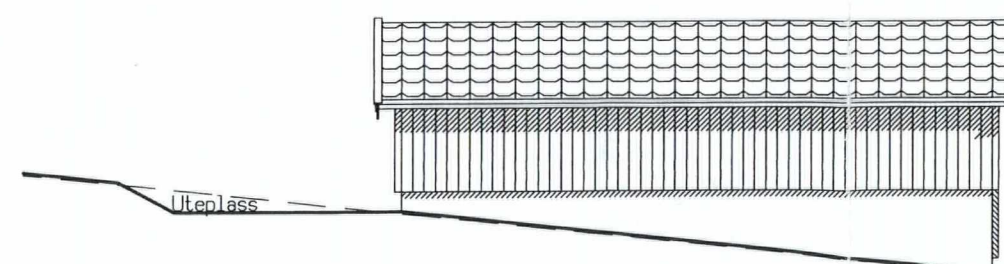
SNITT A-A



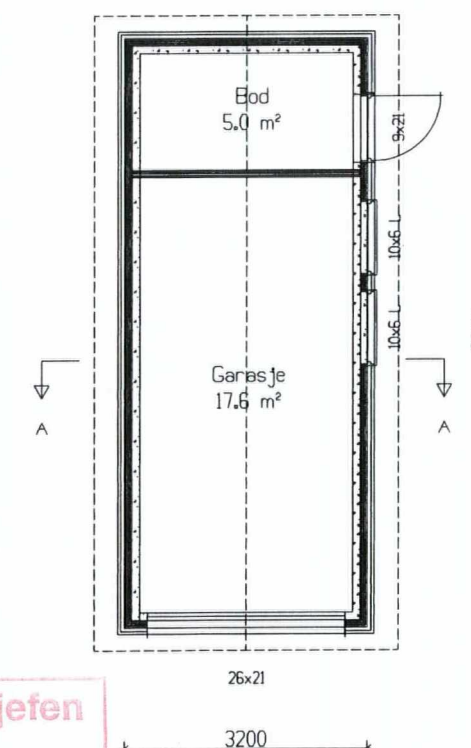
FASADE MOT NORD-VEST



FASADE MOT SØR-VEST

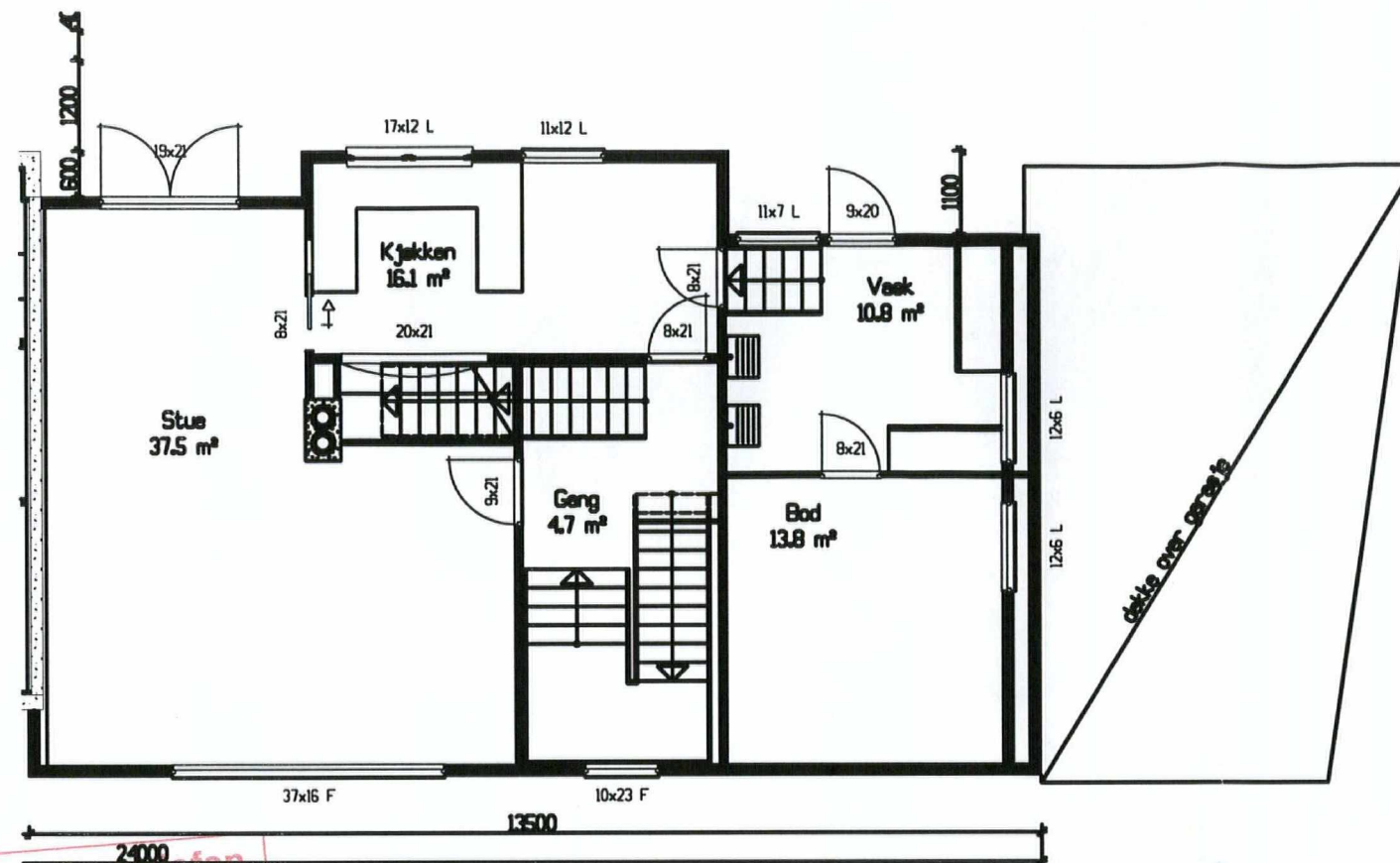


FASADE MOT SØR-ØST

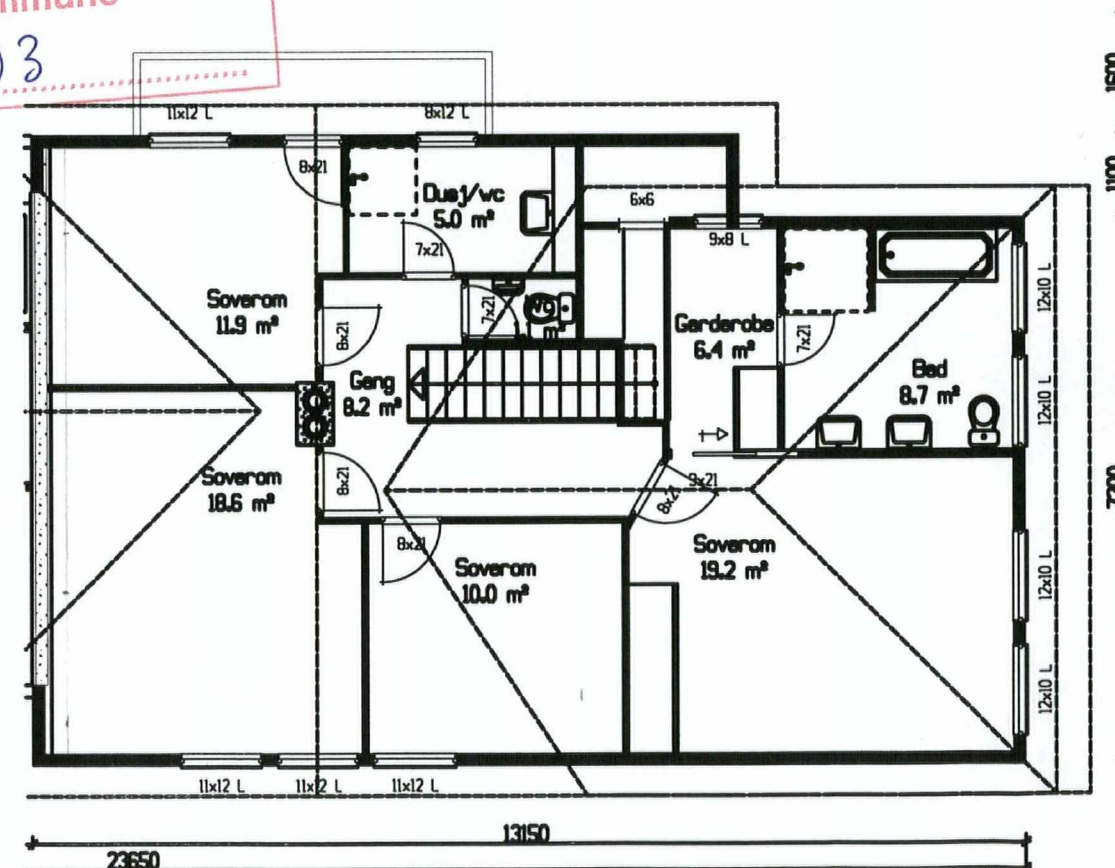


Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 999/07

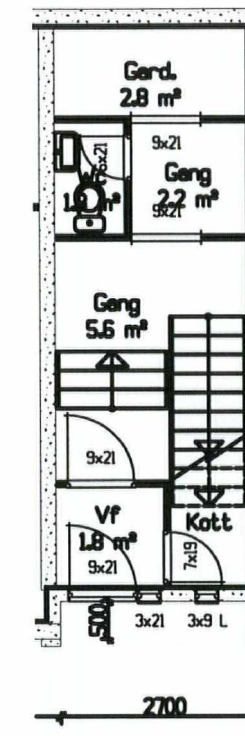
		A Rev	29.06.2006 EBR	
Tiltakshaver: Ramzan Nuridov og Elmara Zangaeva		Målestokk 1:100	Tegn EBR	Dato 22.06.2006
Byggeplass : Skogsbakken 1b			Trac	Dato
Kommune : Sandnes		Gnr 40 Bnr 52	Disk GARASJE	Sak GARASJE
Utbygger		Seksjonsnr: U0101	Planlegger	
ARKANA AS		 KLEPP PROSJEKTERING AS (C) Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett		



PLAN 2 ETG. (BTA=105 M2)



PLAN 3 ETG. (BTA=116 M2)



PLAN 1 ETG.
(BTA=31 M2)

SANDNES KOMMUNE BYUTVIKLING			
Unntak	Avd	Seksjon	SB
07.11.2002			
Ark kode P		4c-52	
Ark kode S			
Saksamp.nr.		Kode	
200206646			

Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 541/03

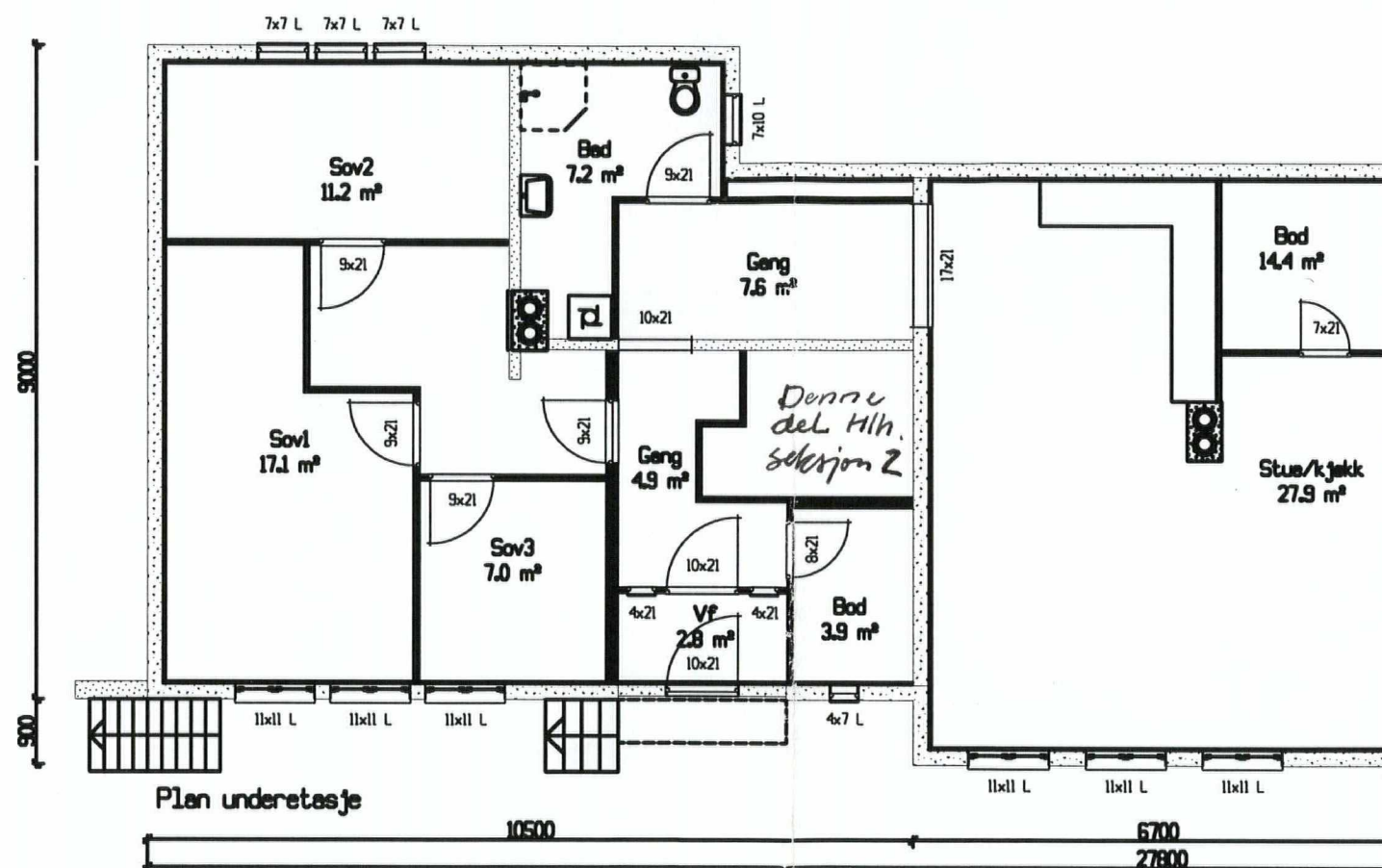
TEGN. NR. 10

A div rev 11.07.2002 AIL

Tiltakshaver	LUNA TRADING AS	Målestokk	Tegn AIL	Dato 16.11.2000
Byggeplass	SKOGSBAKKEN 1	1:100	Trac	Dato
Kommune	SANDNES	Gnr	Bnr	Disk thoren
Utbygger	NY PLANTEGNING FOR NY SEKSJON 2.	Sak	Planlegger	
		KLEPP PROSJEKTERING AS		
		© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett		

SANDNES KOMMUNE BYUTVIKLING			
Dokument	Avd.	Seksjon	SB
1			
07.11.2002			
Ark.kode P	4c-52		
Ark.kode S			
Saksmp nr.	Kode		

200206646



PLAN 1 ETG. (BTA=150 M2)

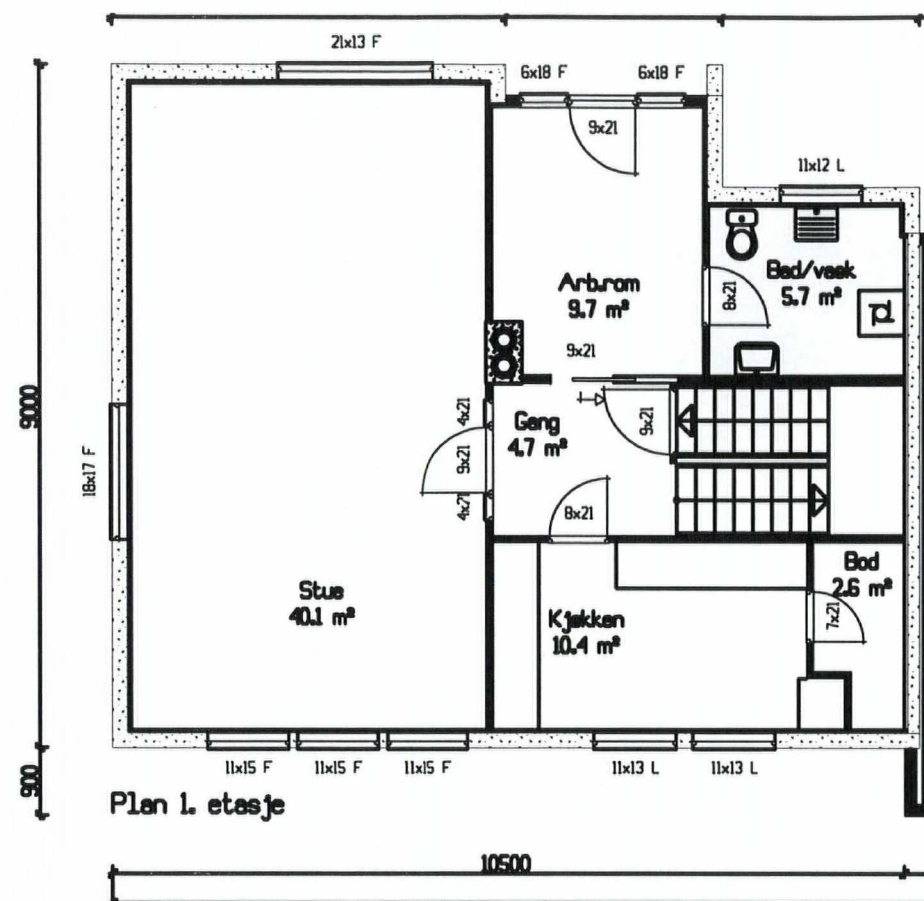
Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune

Sak: 541/03

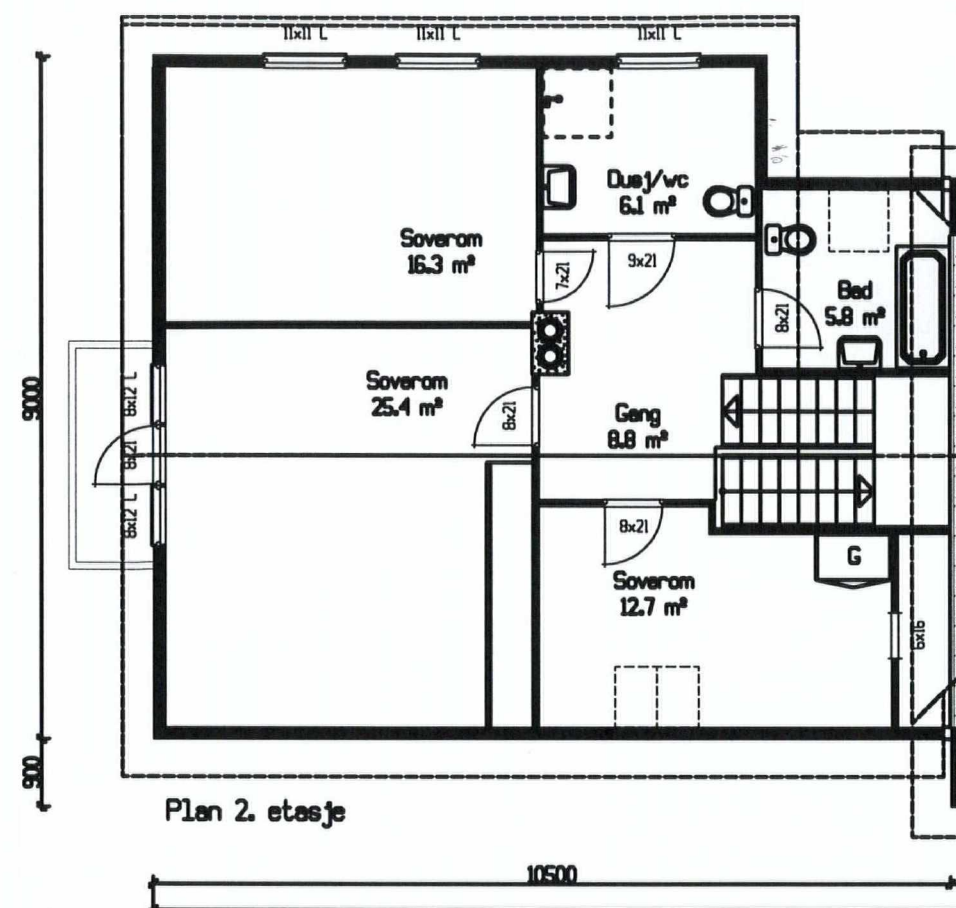
TEGN. NR. 09

A div rev 11.07.2002 AIL

Tiltakshaver	LUNA TRADING AS	Målestokk	Tegn AIL	Dato	16.11.2000
Byggeplass	SKOGSBAKKEN 1	1:100	Trac	Dato	
Kommune	SANDNES	Gnr	Bnr	Disk	thoresen
Utbygger	NY PLANTEGNING FOR NY SEKSJON 1.	Planlegger	KLEPP PROSJEKTERING AS	Sak	
© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett					



PLAN 2 ETG.
(BTA=89 M2)



PLAN 3 ETG.
(BTA=90 M2)

SANDNES KOMMUNE
BYUTVIKLING

Dokument	Avd.	Seksjon	SB
----------	------	---------	----

07.11.2002

Ark kode P 40-52

Ark kode S

Saksmappe nr. 200206646

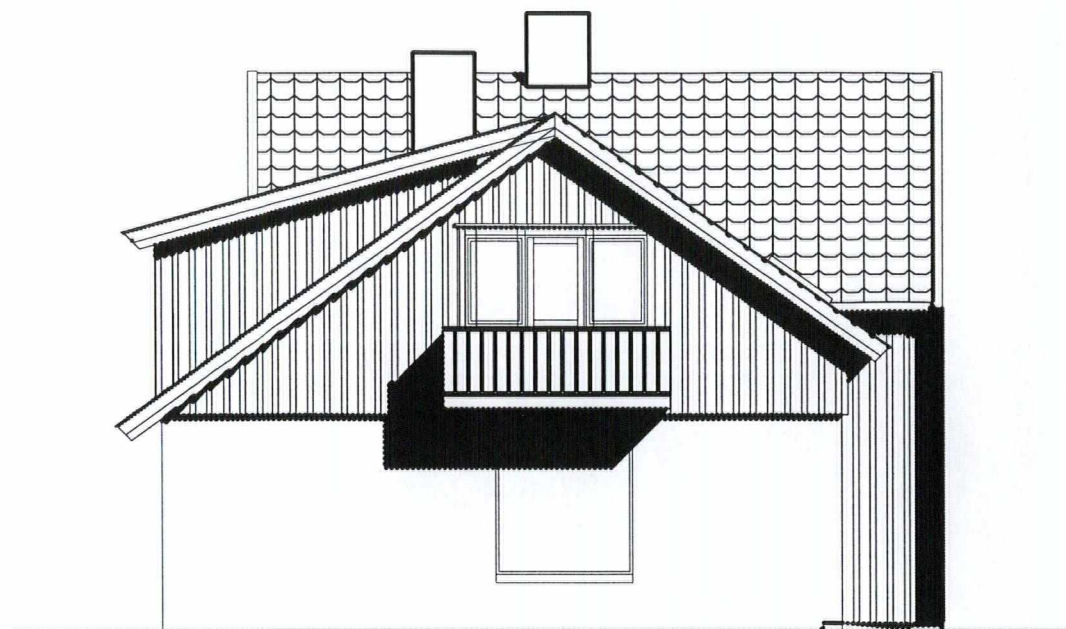
Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune

Sak: 541/03

TEGN. NR. 11

A div rev 11.07.2002 AIL

Tiltakshaver	LUNA TRADING AS	Målestokk	Tegn AIL	Dato 16.11.2000
Byggeplass	SKOGSBAKKEN 1	1:100	Trac	Dato
Kommune	SANDNES	Gnr	Bnr	Disk thoren
Utbygger	NY PLANTEGNING FOR NY SEKSJON 3.	Planlegger	KLEPP PROSJEKTERING AS	Sak
© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett				



FASADE MOT SØR

Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 541/03



FASADE MOT ØST

SANDNES KOMMUNE BYUTVIKLING			
Doknr.	Avd.	Seksjon	SB
1			
07. 11. 2002			
Ark.kode P 40-52			
Ark.kode S			
Saksnummer 200206646			
Kode			

TEGN. NR. 01

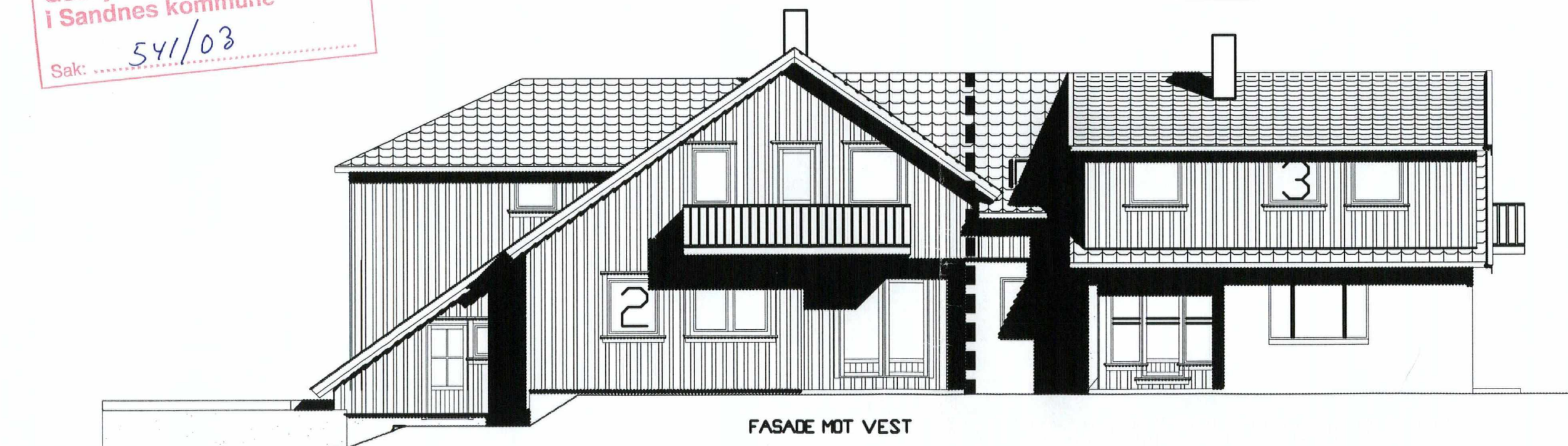
Tiltakshaver: LUNA TRADING AS	Målestokk 1:100	Tegn AIL	Dato 16.11.2000
Byggeplass: SKOGSBAKKEN 1		Trac	Dato
Kommune: SANDNES	Gnr	Bnr	Disk thoren
Utbygger: FASADETEGNING SØR OG ØST			Sak
		Planlegger	
		KLEPP PROSJEKTERING AS	
		© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett	

SANDNES KOMMUNE BYUTVIKLING			
Doknr.	Avd.	Seksjon	SB
1			
07.11.2002			
Ark.kode P 40-52			
Ark.kode S			
Saknr. 200206646			



FASADE MOT NORD

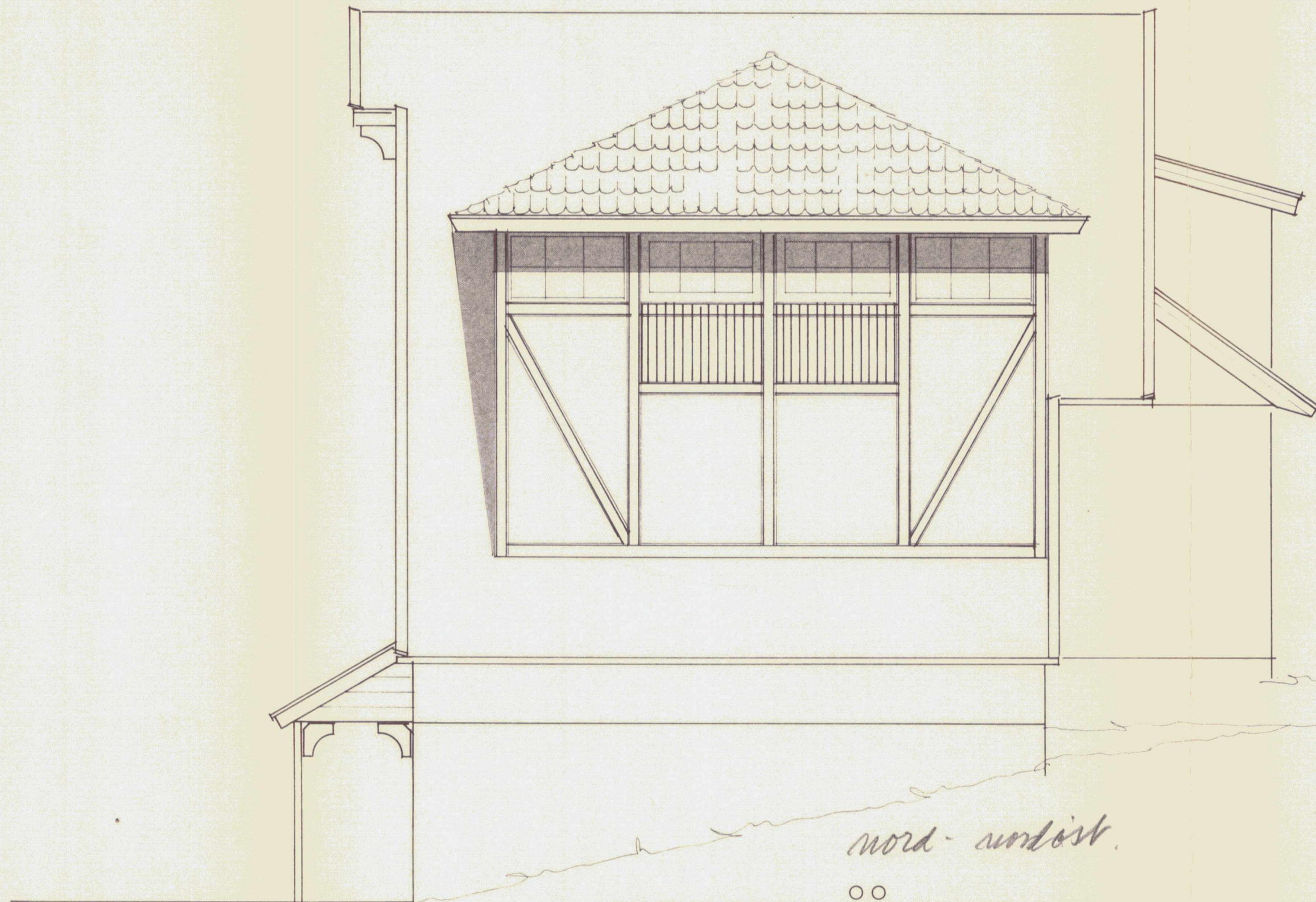
Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune
Sak: 541/03



FASADE MOT VEST

TEGN. NR. 02

Tiltakshaver: LUNA TRADING AS	Målestokk	Tegn AIL	Dato 16.11.2000
Byggeplass : SKOGSBAKKEN 1	1:100	Trac	Dato
Kommune : SANDNES Gnr Bnr	Disk thoresen	Sak	
Utbygger FASADETEGNING NOR OG ØST	Planlegger		
	 KLEPP PROSJEKTERING AS		
	© Tegningen er beskyttet iht lov om opphavsrett		



MOT ØST

nord-nordøst.

Hoveddel:

hoveddel loft: $8.5 \times 6.8 = 57.8$
Valmdel: $5.5 \times 6.1 = 33.4$
Ark-del: $10.8 \times 5.9 = 63.7$
Ark: 16.8

171.7 m²
24.6 m²
55.8
66.8
318.9
318

boliger o. garage
2. etg. ~~buss~~
1. etg.

Br. leilighet:

1. etg: 81.5
2. etg: 70 m² } 151.5 $\rightarrow$ 151

A:

1. etg: 81.5
2. etg: 78.9
loft: 60.2
+ 16.4
237

B:

66.8
95.8
 $\div 5.5$ (høyde vindp. 0.9 + 0.6 o. garage)
72.6
+ 13.6
243

Totalt areal: 480 m²

Godkjent av Bygningsrådet
sak. 378/83
Huset må ikke oppføres annerledes
enn de godkjente tegninger viser

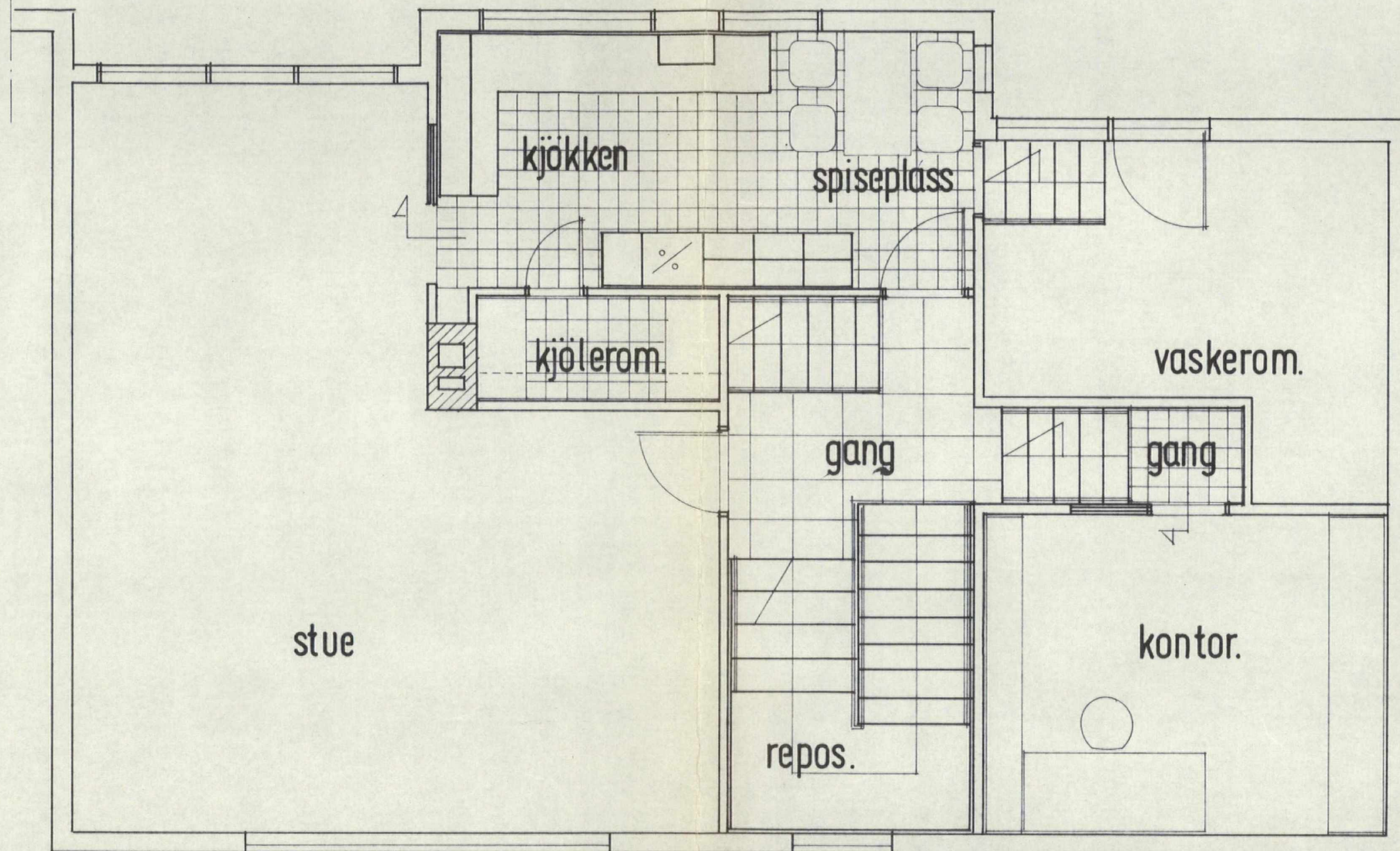
BYGNINGSJEFEN
I SANDNES

Mottatt 14/2.83

Arkiv 40/52.105

fru björg valla
skogsbakken
sandnes
m:1:50

17-04.



Godkjent av Bygningsrådet
sak. 370/83
Huset må ikke oppføres annerledes
enn de godkjente tegninger viser

BYGNINGSSJEFEN
I SANDNES

Mottatt 14/2.83

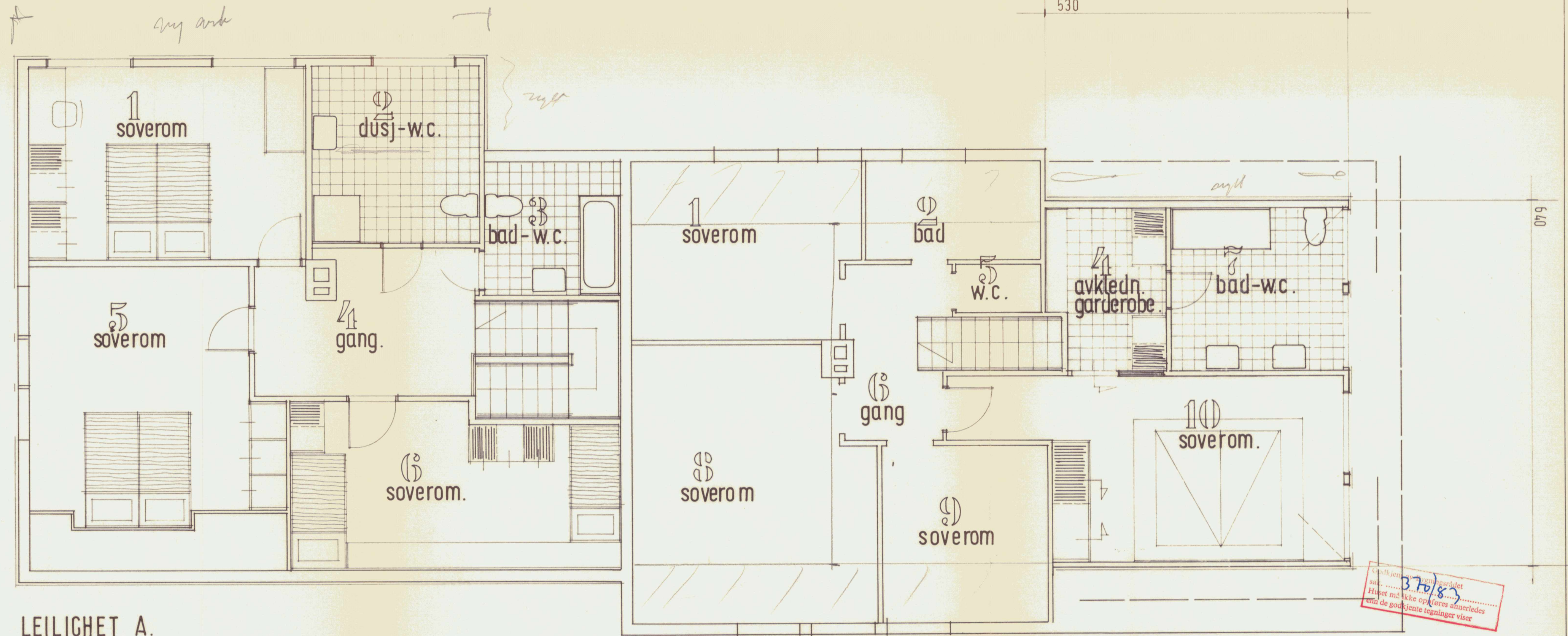
Arkiv 40/52-105

99 m²
2.7 m²
101.7 m²

1. ETASJE

fru björg valla
skogsbakken
sandnes
m:1:50

17-01



LEILIGHET A.

LEILIGHET B.

2. ETASJE

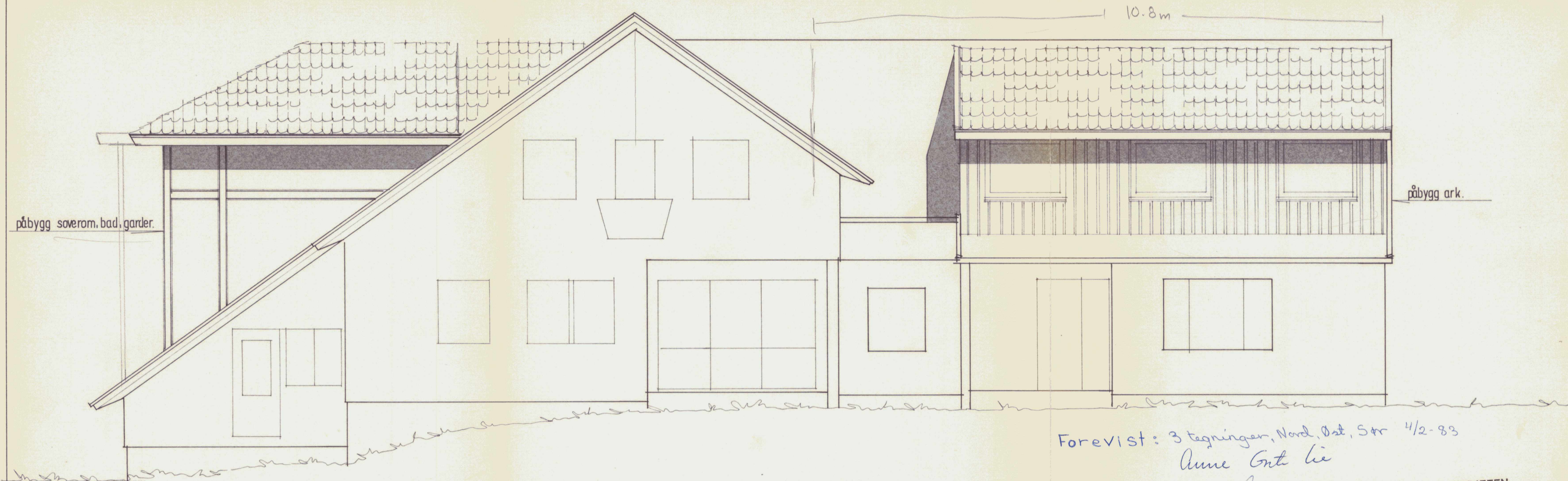
67.1
16.8
83.9

56.1
31.7
87.8

BYGNINGSSJEFEN
I SANDNES
Mottatt 15/2.83
Arkiv 40/52-105

fru björg walland
skogsbakken
sandnes
m:1:50

17-02.



MOT NORD

Forevist: 3 tegninger, Nord, Øst, Sør 4/2-83

Anne Gnt. Lie

Bernt Arngott Væde

Børhild Foss

Rolv Byr

BYGNINGSSJEFEN
I SANDNES

Mottatt 15/2-83

Arkiv 40/XS2-105

fru björg valla
skogsbakken
sandnes
m:1:50

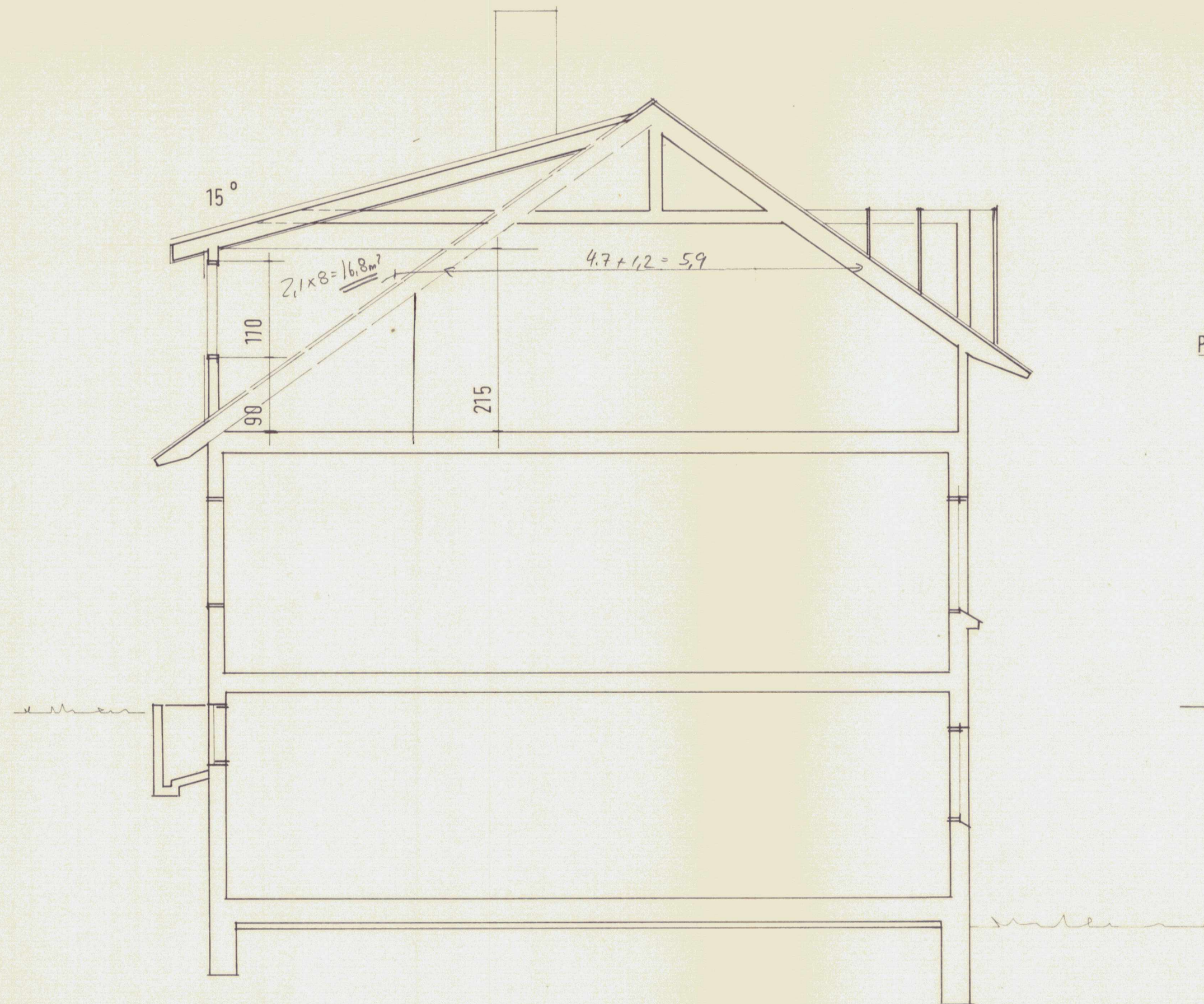
17-05.

0

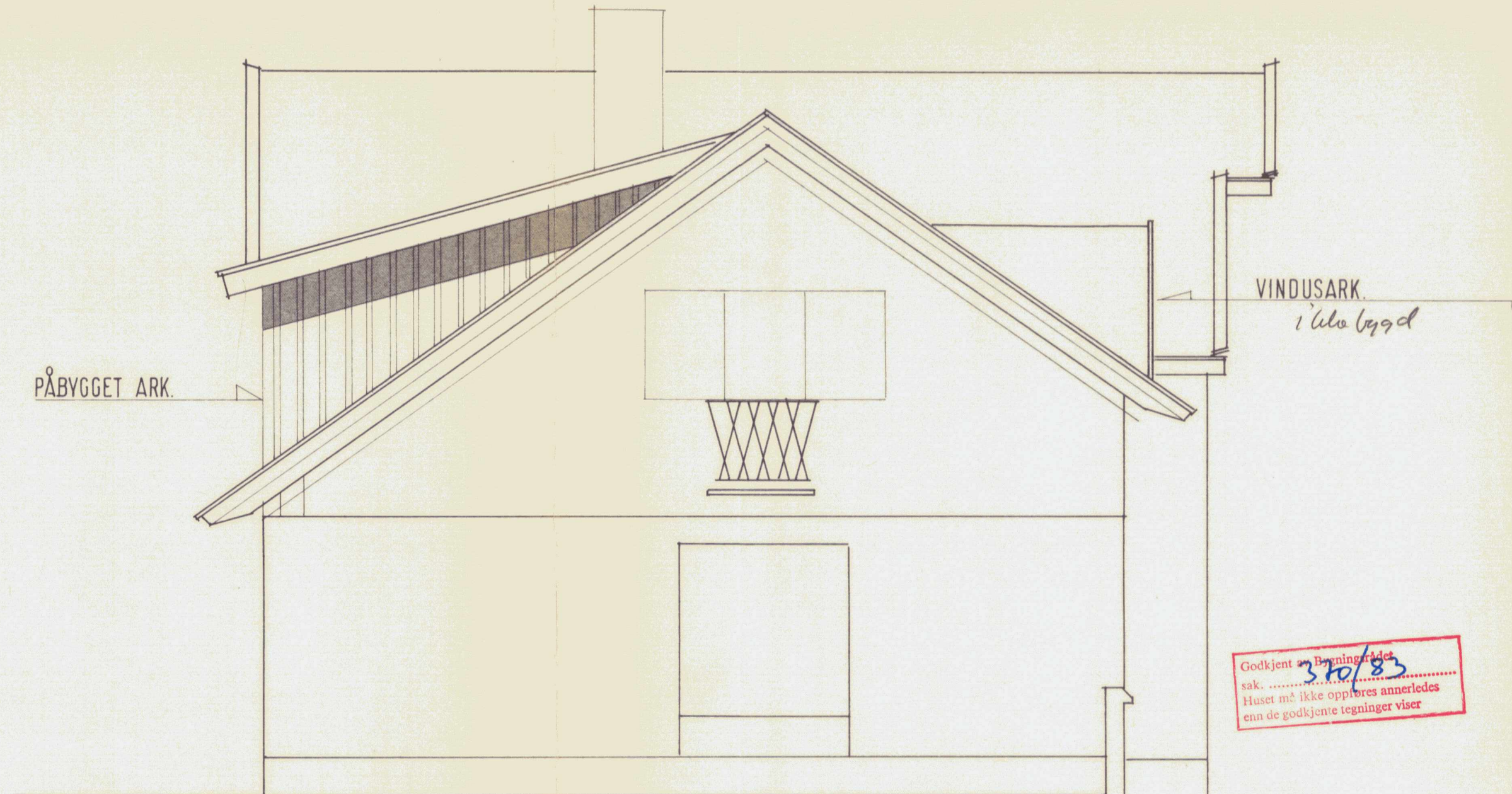
50

100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



SNITT A-A.



MOT ØST.

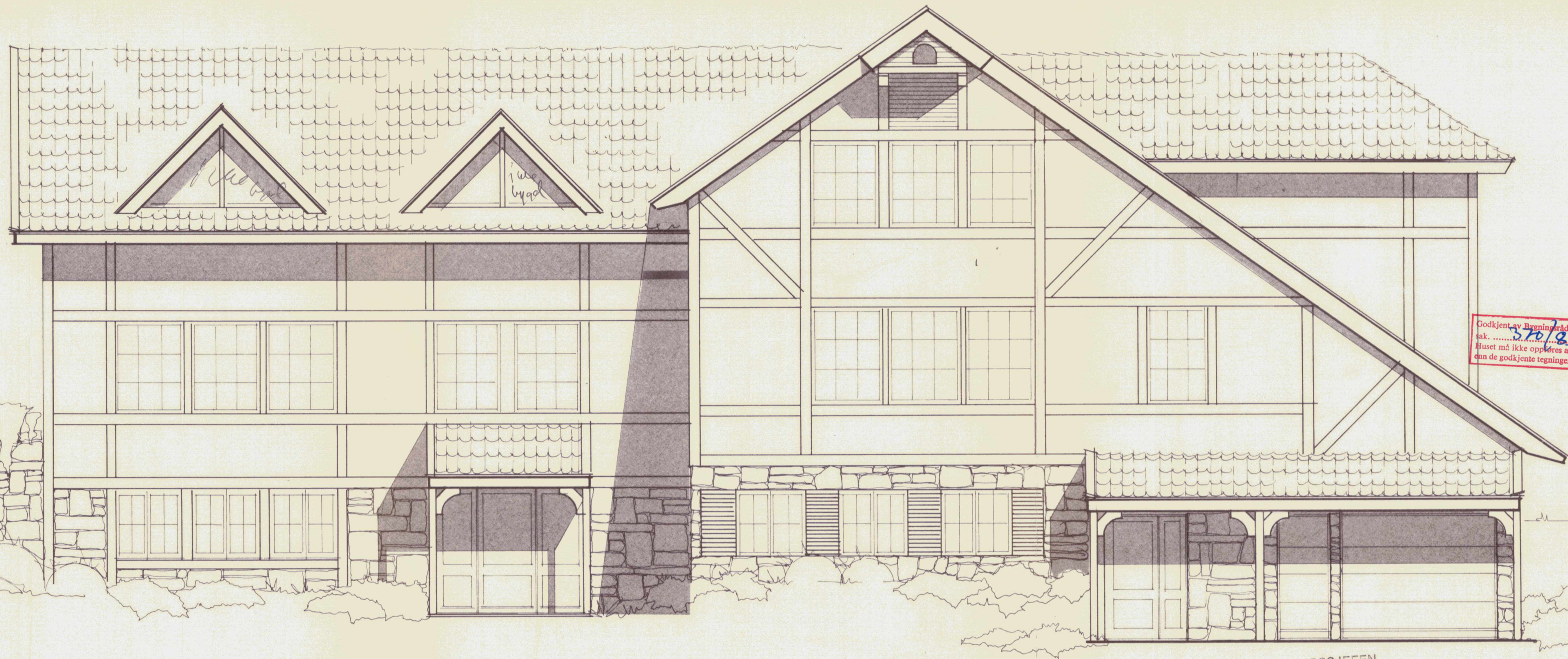
syd - syd-øst

Godkjent av Bygningssjefen
sak. 310/83
Huset må ikke oppføres annerledes
enn de godkjente tegninger viser

BYGNINGSSJEFEN
I SANDNES
Mottatt 15/2.83
Arkiv 40/52-105

FRU BJÖRG VALLA
SKOGBAKKEN
SANDNES
M:1:50

17-03.

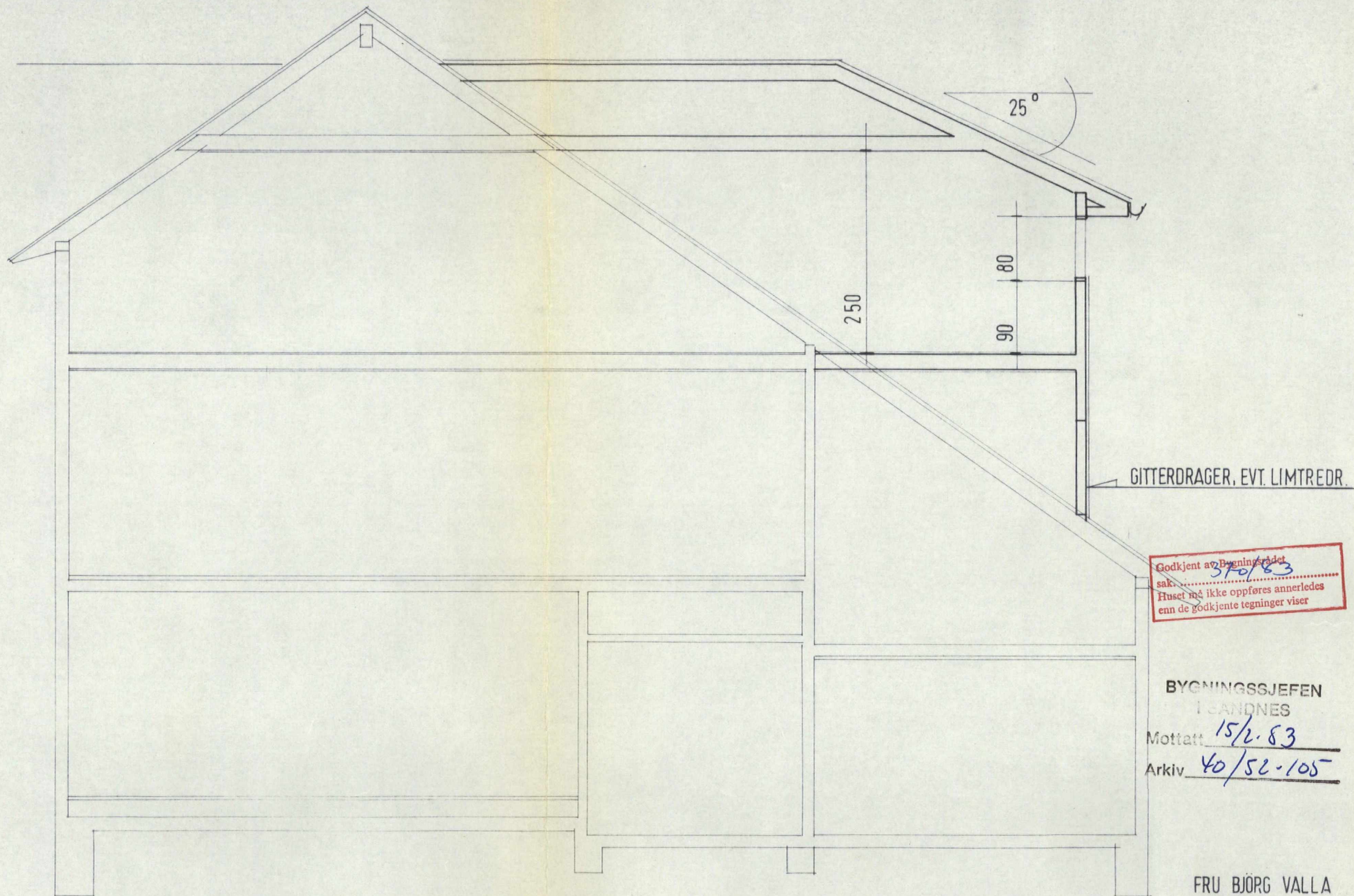


MOT SÖR
öst-sydöst.

PROSJEKT
SANDNES
15/2-83
Arkiv 40/52-105

fru björg valla
skogsbakken
sandnes
m:1:50

17-06.



Godkjent av Bygningsrådet
sak. 370/83
Huset må ikke oppføres annerledes
enn de godkjente tegninger viser

BYGNINGSSJEFEN
I SANDNES

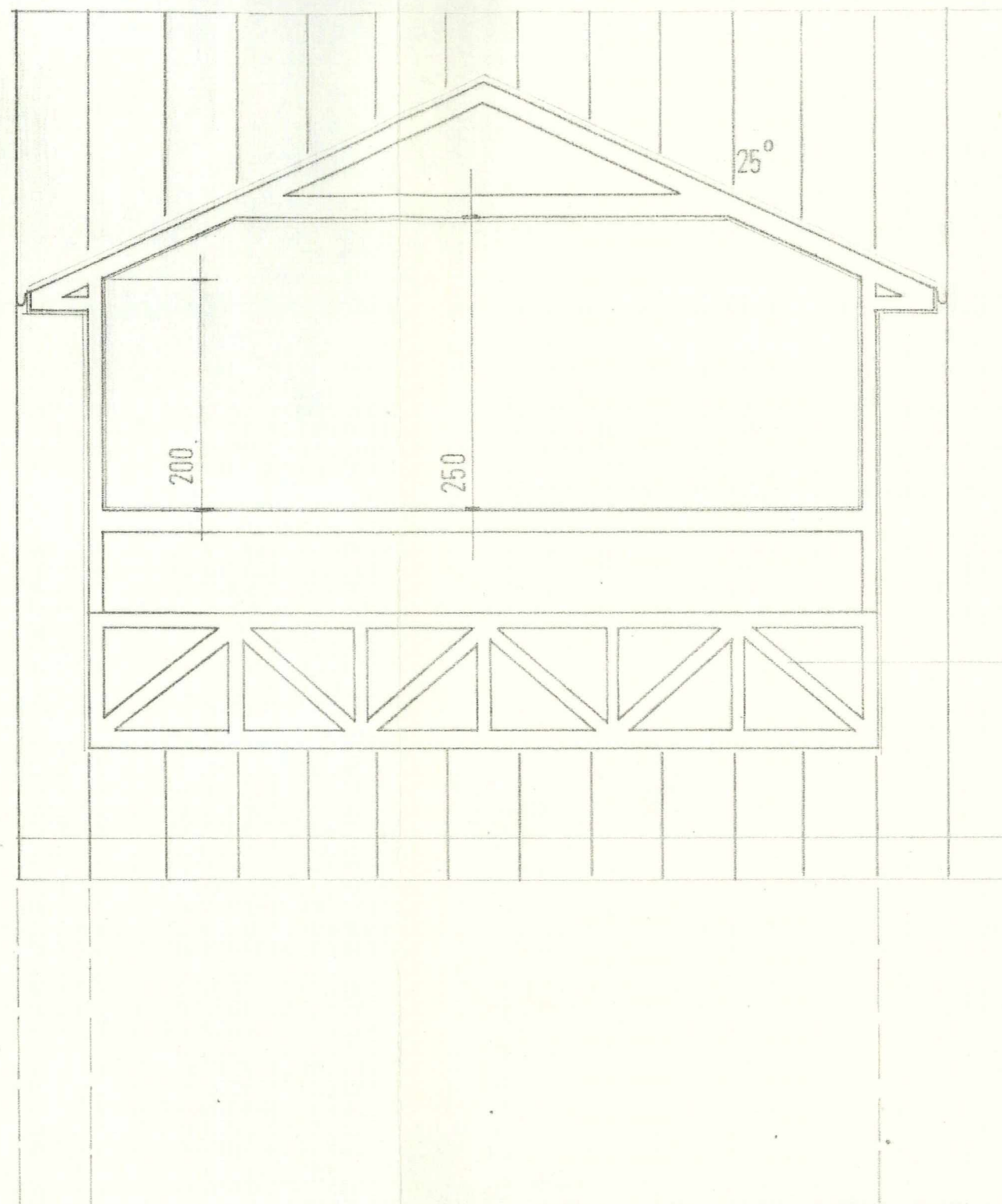
Mottatt 15/2.83

Arkiv 40/52-105

SNITT.

FRU BJÖRG VALLA
SKOGBAKKEN
SANDNES
M: 1:50

17-07.



GITTERDRAGER SOM UNDERSTÖTT-
ELSE FOR YTTERVEGG PÅBYGG

Godkjent av Bygningrådet
sak. 370/83
Huset må ikke oppføres annerledes
enn de godkjente tegninger viser

BYGNINGSSJEFEN
I SANDNES

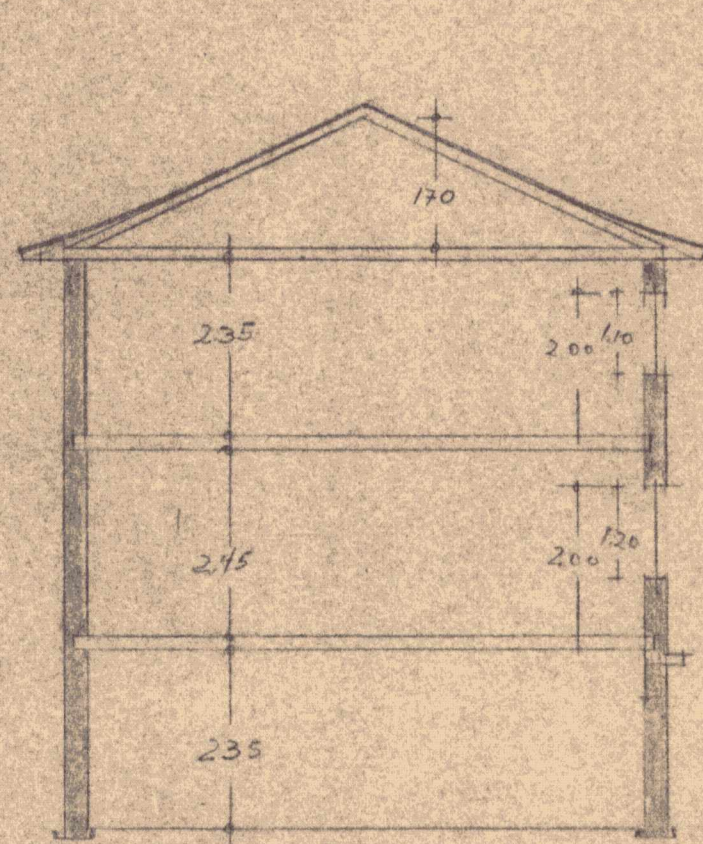
Mottatt 15/2.83

Arkiv 40/52-105

SNITT.

FRU BJÖRG VALLA
SKOOSBAKKEN
SANDNES
M:1:50

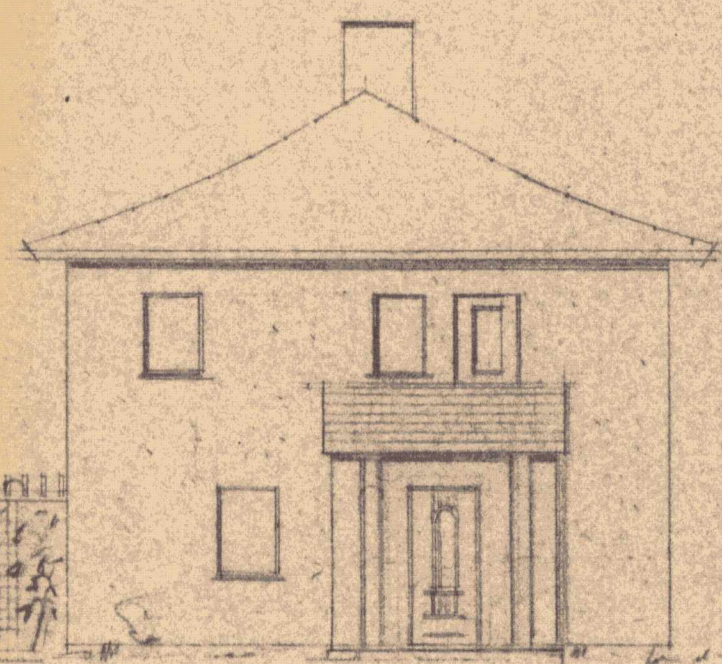
17-08



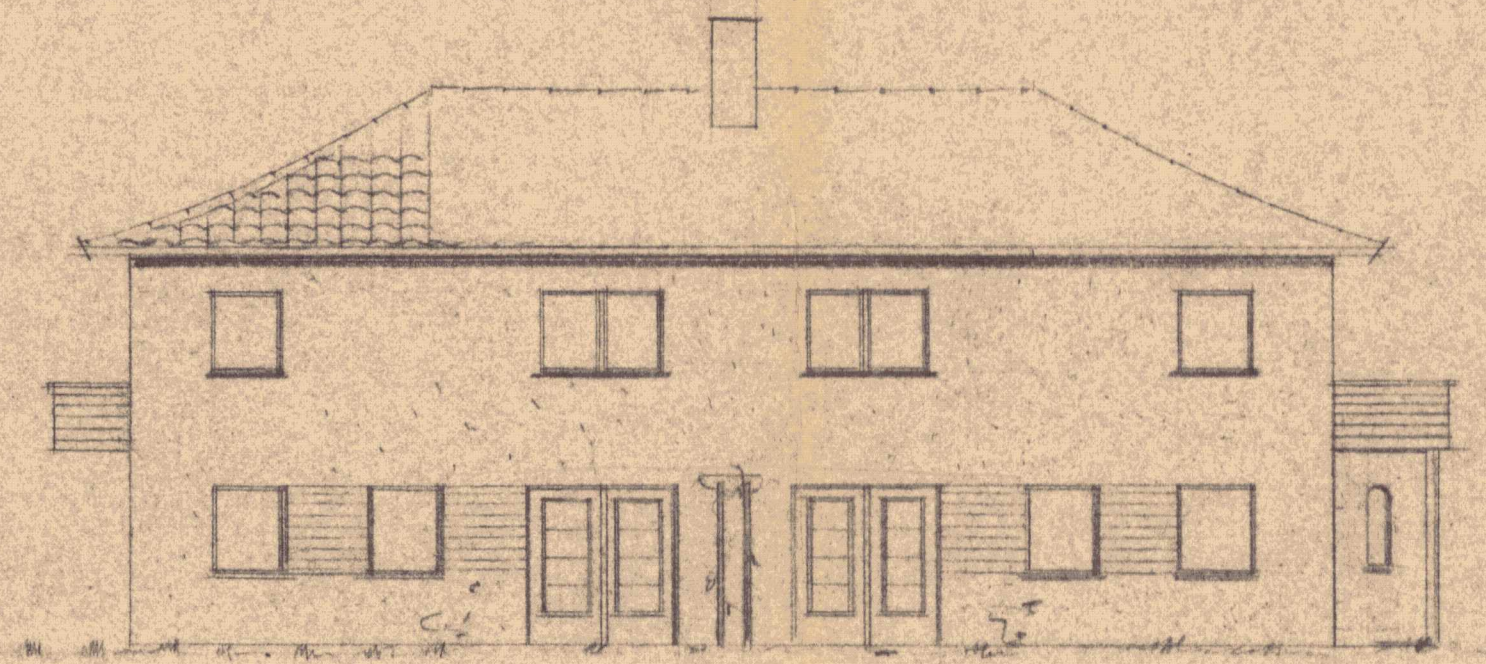
SNITT



FASADE VEST



FASADE SØD

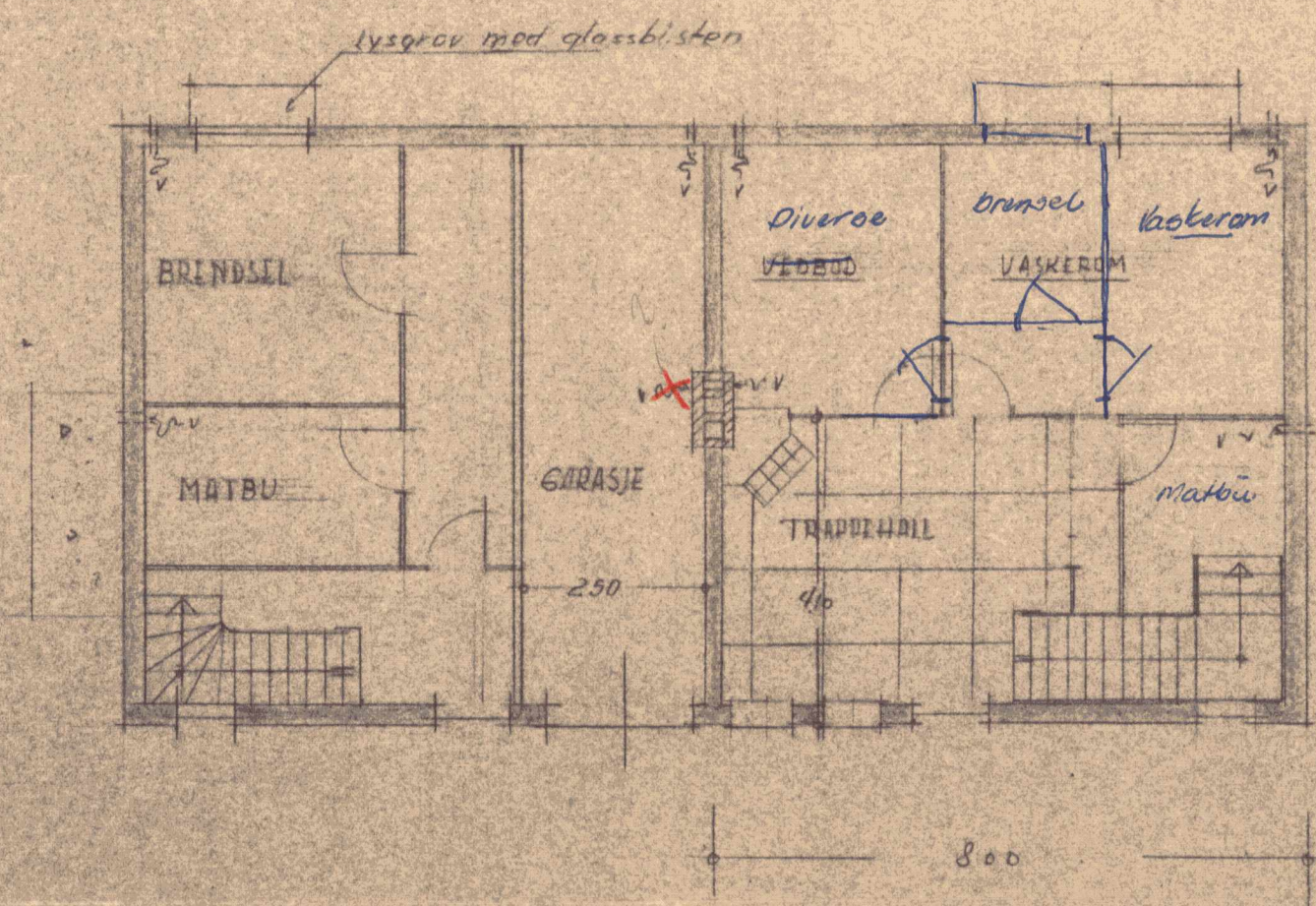


FASADE VEST

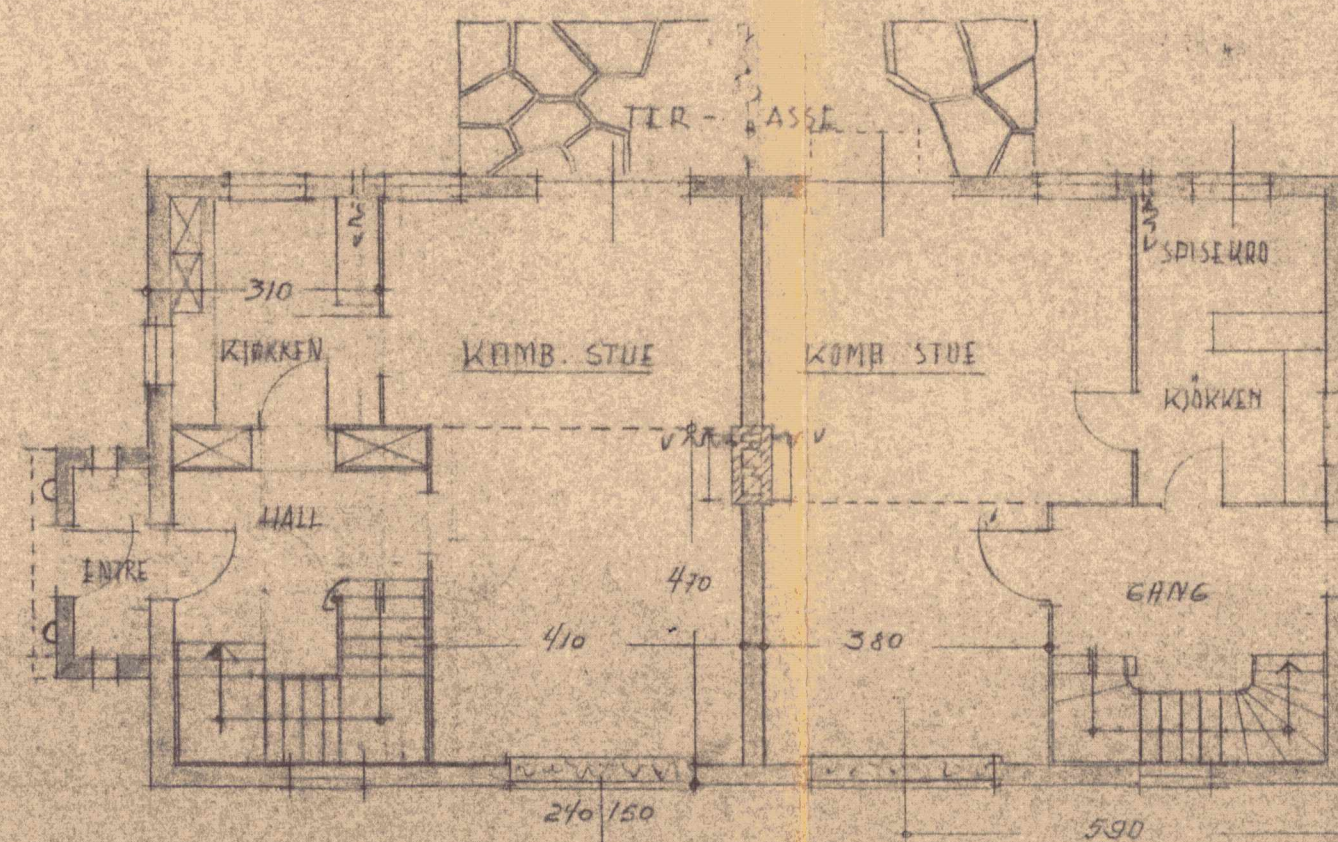
VERTIKALDELT 2-MANNSBOLIG FOR
HERR IVAR MATHISEN HANA
MÅL 1:100

11/10/14 1 AUG 1914
minst 20 p. 1. Bogen

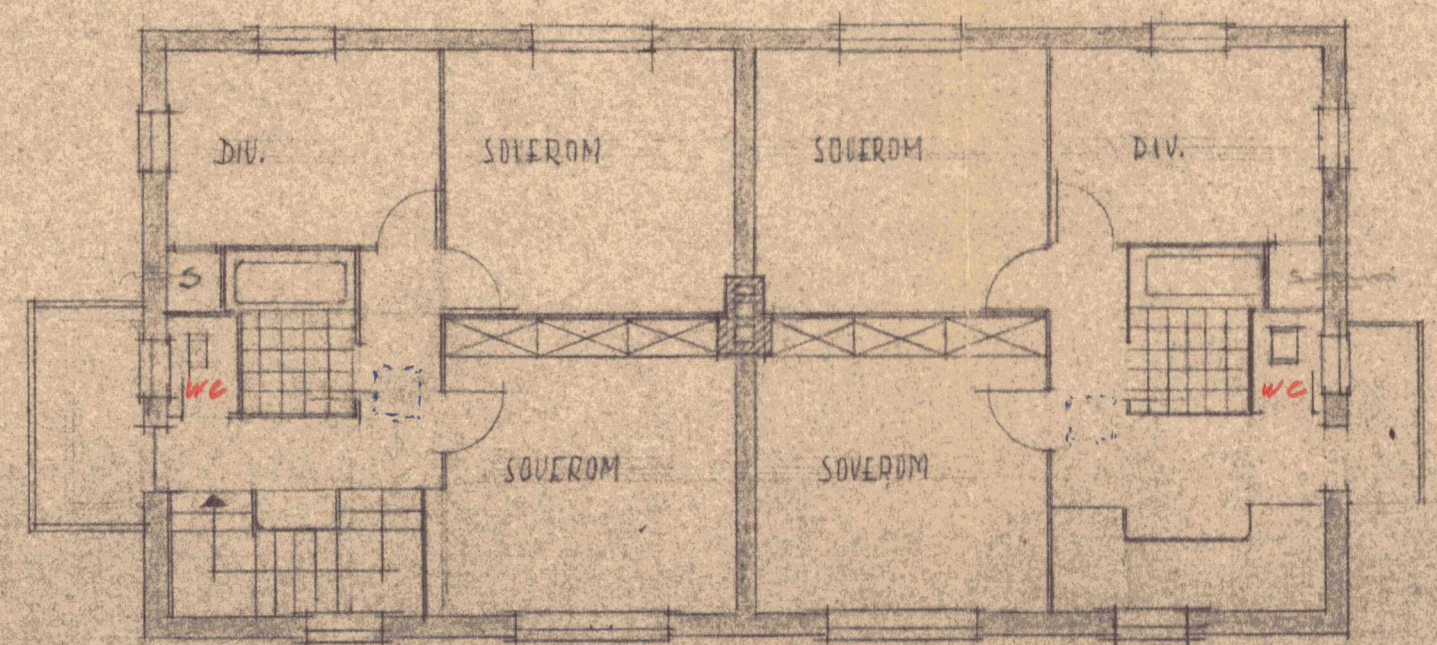
Godkjent med
næringsrådet, saks. 275/14
Huset må ikke udlejes eller
enn de 20 p. 1. Bogen



PLAN AV KJELLER



PLAN AV FØRSTE ETG



PLAN AV ANDRE ETG

HØYLAND BYGNINGSRÅD
Jnr. 473104