


Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Bersagelveien 541 , 4311 HOMMERSÅK

 SANDNES kommune

 gnr. 98, bnr. 168

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 20.04.2026

Rapportdato: 22.04.2026

Oppdragsnr.: 21396-1079

Referansennummer: BE8421

Autorisert foretak: TEFT EIENDOM AS

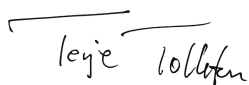


Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Teft Eiendom AS

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygnings-sakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Bygnings-sakkyndig har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. Teft Eiendom er et selskap innen bygg og eiendom, med taksering - tilstandsrapport eierskifte som hovedfelt. Selskapet drives av Terje Tollefsen, som har flere års erfaring innen bygg og anlegg. Han er utdannet byggmester og er bygning-sakkyndig. Han er sertifisert til tilstandsrapport, skadetakst og verditakst.

Rapportansvarlig



Terje Tollefsen

terje@tefteiendom.no

911 74 769



Medlem av

NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM TOMTEN

Skrånet naturtomt.

OM BYGGEMETODEN

Ringmur med lødd stein. Fuger mellom noen stener. Yttervegger med bindingsverk i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel. Etasjeskille med trebjelkelag. Vindu med dobbelt glass. Saltak tekket med takstein.

INNVENDIGE OVERFLATER

1 Etasje. Laminat og gulv-plank på gulv. Trepanel på vegg og tak. Loft. Teppe på gulv. Tapet på vegg. Tapet og trepanel i skråtak.

OPPVARMING

1 Etasje. Elektrisk. Panelovn. Vedovn i stue.
2 Etasje. Elektrisk. Panelovn.

PARKERING

Parkering på egen tomt.

VESENLIGE FORANDRINGER ETTER BYGGEÅR

1977 - Hytten ble strippet (se egenerklæring). Stort sett bare reisverket sto igjen. Byttet ytterkledning, isolasjon og kledd innvendig. Ble lagt nye bunn-sviller rundt hele hytten. Nye vinduer, inngangsdør og verandadør ble satt inn. Nytt kjøkken.
2010 - byttet yttertak med ny takstein. Alder er usikker. Se egenerklæring.
Opplysninger gitt av eier.

KONKLUSJON

Boligmassen fremstår i normalt stand med normal slitasje alder tatt i betraktning.
Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

KONLUSJON

Tilstands-grad er gitt på grunn av blant annet alder etter levetids-tabell og tilstand. Møbler og fast inventar er ikke flyttet på for besiktigelse av vegg og gulv flater. Sprekker i gulv, vegg og tak kan forekomme. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. Anbefaler å lese rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

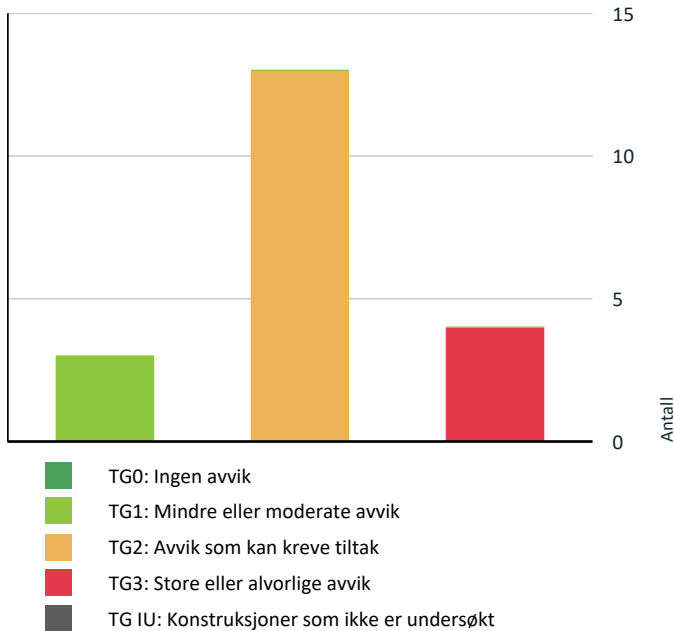
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegningene er ikke kontrollert eller verifisert av taksmann. Tegninger foreligger i dokumenter til prospektet.

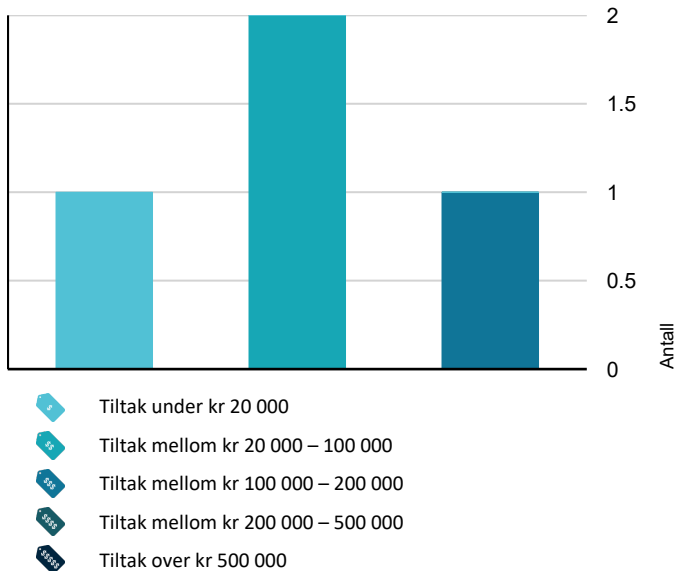
Sammendrag av boligens tilstand

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 anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt egenerklærings-skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1941

Kommentar

Opprinnelig byggeår ref.
Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, undertak, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakken, er vurderingen begrenset av dette.

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Årstall: 2010

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Tilstanden til tekking, takstein, lekter, underlagspapp og beslag vurderes ut fra alder og forventet gjenstående levetid. Det er ikke kjent om underlags-papp og lekter er byttet.

Forventet levetid for tegltakstein er 10–50 år, ved omlegging 50–80 år. Utvendige beslag har en forventet levetid på 15–35 år.

TG 2 på grunn av blant annet det er registrert mosegroing på taket (i møne synlig fra bakke), noe som reduserer levetiden på tekking og undertak

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Begroing, mose og lav bør fjernes uten å skade tekkingen for å forlenge levetiden på taket. Det anbefales å gjennomføre årlig kontroll av taktekking og halvårlig rens av nedløpsrør for å oppdage eventuelle skader eller tette avløp tidlig.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast en forventet levetid på 20 - 30 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Tilstandsrapport

Etter byggeteknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak. Takrenner er ikke montert på nedside av boligen. Overflatevann går til bakke.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er ikke montert snø-fanger. Manglende snø-fanger øker risikoen for personskafe og skade på bygningsdeler, og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstillende ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Liggende bordkledning. Yttervegger med bindingsverk bygget etter standard fra byggeår og vil ikke ha samme tetthet og tykkelse på isolasjon som dagens standard.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjonen er ikke montert i nedre del av kledningen. Spredte fukt- og råteskader er observert. På enkelte steder er det liten avstand mellom ytterkledning og bakke (TG 2). Redusert lufting vil gi redusert forventet brukstid på kledningen, og dette øker risikoen for råte- og fuktskader på både kledning og bakvegg.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Lokal utbedring må utføres.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det anbefales å etablere muse-tetting bak hele kledning. Å ikke bruke musebånd under kledningen kan føre til at mus og gnagerer får fri tilgang til husets veggkonstruksjon, noe som gir økt risiko for gnager-skader og lukt.



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Sperrtakkonstruksjon med åser bygget etter byggemåte fra byggeår. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstillers dagens krav til stivhet, da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er avvik:

På befaringsdagen er det registrert aktivitet fra gnagere i tak i stue. Synlig sig/skjevheter i takkonstruksjon sett fra bakke.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av fukt- og råteskader, samt aktivitet fra gnagere i takkonstruksjonen. Manglende kontroll av lukkede konstruksjoner medfører usikkerhet om tilstanden, og det er risiko for skjulte skader som kan føre til økte utbedringskostnader og redusert levetid på takkonstruksjonen. Prisoverslaget gjelder kun lokal utbedring; ytterligere tiltak kan medføre tilleggskostnader. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass. Fabrikk malt.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer er kontrollert, og at punktert vindu kan være svært vanskelig å oppdage.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Noen vindu tar borti karm og bør justeres. Vinduene har passert over halvparten av forventet funksjonstid. Dette medfører økt risiko for punktering av glass og et større behov for vedlikehold fremover. Forventet levetid for vinduer er 20–40 år. Noen vindu fremstår som værslitt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Regelmessig vedlikehold og inspeksjon kan forlenge levetiden. Normaltid for justering av vindu og dører 2 – 8 år. Manglende vedlikehold kan føre til økt slitasje og utskifting på et tidligere tidspunkt.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år. På grunn av alder må det påregnes tilsvarende redusert forventet brukstid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Beslag ved terskel til terrassedør er ikke montert.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Normaltid for justering av vindu og dører 2 – 8 år. Regelmessig vedlikehold og inspeksjon kan forlenge levetiden. Manglende beslag kan føre til fuktskader og redusert levetid på dør og tilstøtende konstruksjoner.



Inngangsdør fremstår som vær-slitt. Normalt vedlikehold må påregnes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse/platting bygget i trekonstruksjoner, dekket med terrassebord i trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 gis på grunn av normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Flere søyler går direkte til bakken og er ikke forankret med fundament og søyle-sko. Mark-terrasse er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes. Det måles en skjevhet på 5 cm.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tappe, laminat og furugulv på gulv. Tapet og trepanel på vegg og tak. Fremstår med normal slitasje.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille med trebjelkelag og krypkjeller under.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I stue 2 etasje er det registrert en høydeforskjell på 23 mm. På soverom på loft er det registrert en høydeforskjell på 47 mm. Ved fukt-søk i bjelkelag i krypkjeller er det registrert forhøyede målinger. Det vil ikke være unormal med borebille/morr i boliger av denne alder. Bjelkelag mot krypkjeller er ikke isolert. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år. Stedvis noe knirk.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Forhøyede fuktverdier i bjelkelaget bør følges opp, da dette kan medføre risiko for råte, sopp eller insektangrep, noe som igjen kan svekke konstruksjonen over tid.

Bjelkelaget bør vurderes isolert for å bedre energieffektiviteten og innklimaet.

Stedvis knirk kan utbedres ved behov, men utgjør i seg selv ingen umiddelbar risiko.

Prisoverslaget er veiledende og gjelder retting av gulv.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen/befaringsdagen. Historikk omkring pipe og ildsteder er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

TG 2 er satt på pipe på grunn av alder på utvendig teglstein, fuger og beslag over tak.

Det er registrert sprekk på branntavle ved vedovn i stue.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feiervesen. Normaltid for vedlikehold av beslag og pipe over tak. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres intervall 20 – 30 år. Montering av takhatt på pipe over tak kan vurderes for å beskytte mot fukt og forlenge levetiden på pipen.



TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Kryp kjeller med lødd stein og fuger mellom noen steiner.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er avvik:

Det er ikke etablert fuktsperre mot grunnen i krypkjelleren.

Dette medfører at rommet er utsatt for tilsig av jordfuktighet, noe som kan øke risikoen for fuktskader i konstruksjonen. Det registreres sprekker i fuger mellom stener.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.
- Tiltak:

Det bør etableres fuktsperre mot grunnen for å redusere tilsig av jordfuktighet og dermed begrense risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Sprekker i fugene mellom steinene bør utbedres for å hindre ytterligere fuktinntrengning og forringelse av konstruksjonen.

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for råte, mugg og skader på byggets bærekonstruksjon.

Tilstandsrapport



TG 3 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tett trapp til loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp har lav takhøyde og rekkverk er ikke etablert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres rekkverk og vurderes tiltak for å øke takhøyden i trappen for å ivareta sikkerheten. Lav takhøyde og manglende rekkverk medfører økt risiko for fall og personskafe.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malt fyllingsdører. Fremstår med normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Flefe dører tar borti karm og bør justeres.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Normalt intervall for justering av dører er 2–8 år.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette og fronter med profiler, mekanisk avtrekk, heltre benkeplate med nedfelt vask, frittstående hvitevarer. Fremstår med normal slitasje.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over kokeplate, funksjonstestet med papir, det registreres sug i avtrekket på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vann med pumpe fra brønn.

Vurdering av avvik:

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

Vannforsyningen med elektrisk pumpe er ikke tilstandsvurdert. Pumpe fra brønn installert ca 2000. Alder er usikker. Se egenerklæring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pumpe og vannforsyning bør kontrolleres av rørlegger, og nødvendige tiltak bør iverksettes deretter.

Tilstandsrapport



Vannkran på kjøkken er tapet over.

TG2 Avløpsrør

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør i plast fra vask på kjøkken. Avløpsvann går til bakke. Forventet levetid for plast-, kobberrør og sluk er 25–75 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at alle vannlåser renses, etterstrammes og kontrolleres jevnlig for å redusere risiko for lekkasjer eller tilstoppinger.

TG1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har kun naturlig avtrekk med spalteventil i vindu, som kun vil være effektivt ved vind eller større temperaturforskjeller mellom inne og ute.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings-sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringskap med skrusikringer.

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.

1977 Se egenerklæring.

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

Ukjent

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

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

Tilstandsrapport

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

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

Ukjent

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?

Ja

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ukjent

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 Samsvarserklæring for installasjon forlegger ikke.

Generell kommentar

Samsvarserklæring for opprinnelig installasjon av elektrisk anlegg foreligger ikke. Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.



Sikringsskap står på loft.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen har ingen drenering. Overflatevann dreneres med avrenning på tomten.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

TG 3 er gitt på grunn av vannansamling på bakken under annekset og fuktinntrengning i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende drenering og fuksikring rundt grunnmuren for å hindre vannansamling og fuktinntrengning i krypkjeller.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen. Prisoverslag er sjablongmessig og kunn for enkel planering av terreng.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

På baksiden av boligen heller terrenget mot boligen. Overflatevann bør ledes bort så raskt som mulig for å unngå unødvige fuktbelastninger på utvendig fuksikring og drenering. Ideelt sett bør det være god helling vekk fra husets grunnmur i en avstand på ca. 3 meter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas terrengdrenering på eiendommen.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	35			35	23
Loft	14			14	
SUM	49				23
SUM BRA	49				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré/gang, trapp, stue/kjøkken		
Loft	Trapp, gang, 2 soverom		

Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at areal til innervegger, kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Takhøyde målt i stue 1 etasje 2, 05 m. Terrasse/platting på bakke 23 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegningene er ikke kontrollert eller verifisert av takstmann. Tegninger foreligger i dokumenter til prospektet.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Anneks.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	7			7	
SUM	7				
SUM BRA	7				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal er måt til 6, 72 m².

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Terje Tollefsen Nøkkel-oppdrag	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	98	168		0	2361.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bersagelveien 541

Hjemmelshaver

Tveteraas Sissel

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig vei

Bygninger på eiendommen

Anneks.



Anvendelse

Anneks innredet med bod 2 stk. Elektrisk toalett er installert på en bod. Toalett er ikke tilstandsvurdert.

Byggeår

2009

Kommentar

Ref. Byggetillatelse.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Beskrivelse

Anneks bygget med bjelkelag i trekonstruksjoner og krype-rom. Vegger med bindingsverk i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel. Pulltak tekket med takstein.

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	08.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	
2	22.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.