

Tilstandsrapport



Leilighet



Stemvegen 24H , 4050 SOLA



SOLA kommune



gnr. 33, bnr. 609



Andelsnummer 34

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 30.01.2026

Rapportdato: 01.03.2026

Oppdragsnr.: 22172-1033

Referansenummer: UN1410

Autorisert foretak: TAKST ROGALAND AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Sørsdal



TR
TAKST ROGALAND AS

NITO

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

Takst Rogaland AS

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

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

Rapportansvarlig



Ruben Sørdsdal

Uavhengig Takstingeniør

post@takst-rogaland.no

484 22 402



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Leilighet - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Nordan malte trevindu som er aluminiumsbelått med 2-lags glass.

Vinduer er fra 2005 og soveromsvindu mot Sørøst er fra 2015.

Ytterdør i malt utførelse med 2-lags glass og schuco balkongdør i aluminium med 3-lags glass.

Ytterdør fra 2007 og balkongdør fra 2013.

Nordvest vendt innglasset balkong på 12 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra stue / kjøkken.

Nordvest vendt balkong på 11 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via dør fra innglasset balkong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak belagt med 2-stavs parkett, laminat på soverom, belegg på vaskerom, fliser på bad og vindfang.

Vegger er i hovedsak belagt med malt plater, våtromsplater på vaskerom og fliser på bad.

Himling er i hovedsak belagt med malte takess plater.

Slette innerdører og innerdøre mellom vindfang og gang er med glass.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Fliser på vegg og takess plater i tak.

Det er etablert servantskap, klosett og dusjhjørne.

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold.

Vaskerom

Oppgradering av vaskerom i 2015 er utført av Sophus Jacobsen AS. TG-3.

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken m/ slette fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum m/ avrenningsbrett, oras 1 greps blandebatteri, fliser mellom benkeplate og overskap, komfyr, oppvaskemaskin og kjøleskap.

Futurum kjøkken ventilator over stekesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Høiax titanium standard 200 - 187 ltr.

Sikringsskap med automatsikringer og måler, plassert i vindfang.

El- gulvvarme på bad og elektriske panelovner.

Downlights på vaskerom.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

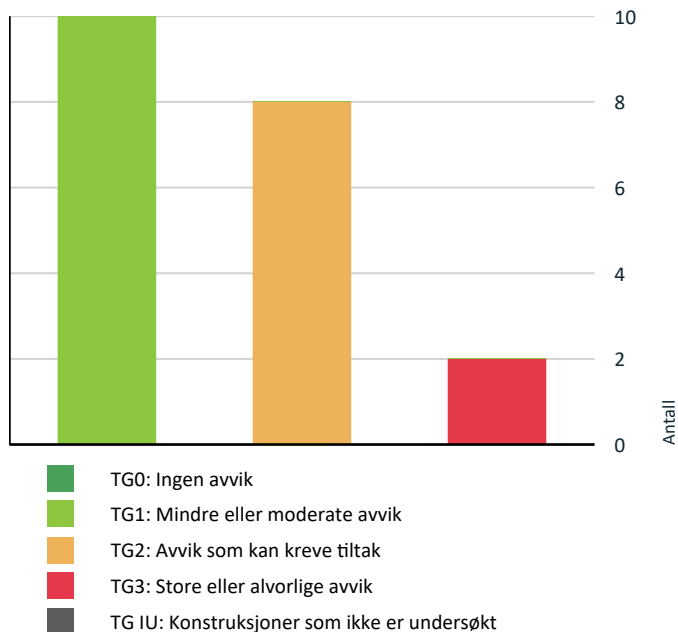
Leilighet

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

Bod brukes i dag som vaskerom og innglasset balkong er ikke tegnet inn på byggesøkte tegninger.

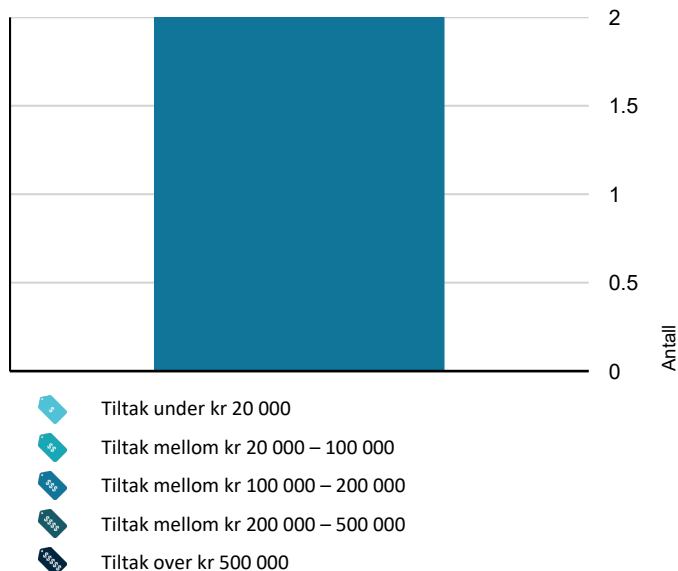
Sammendrag av boligens tilstand

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 er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets / borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn / fundamenter, felles arealer, trapper, garasje og bod.

Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 34 mm. avvik i stue, målt fra vegg mot Nordøst, til midt på gulv, 34 mm. avvik på soverom mot Vest, måt fra dør til vegg mot Sørvest, 15 mm. avvik på soverom mot Sørvest, målt fra dør til vegg mot Sørvest, 33 mm. avvik på kjøkken, målt fra vegg mot Sørvest til vegg mot Nordøst. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Våtrom > 2 Etasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

Vaskerom med belegget på gulv, våtromsplater på vegger og takess plater i tak. Det er etablert varmtvannsbereder, opplegg til vaskemaskin, mekanisk avtrekk og waterguard.

TG-3 pga. Manglende sluk, 15 mm. motfall målt fra dør til waterguard, sluk fra, utette rørgjennomføringer i vegg, manglende overgangslist v/ dør og manglende tetting mellom alu.list og våtromsplater.

Det er kun montert waterguard på varmtvannsbereder, ved en evt. lekkasje fra vaskemaskin vil ikke kaldvann stenges, kun inn til varmtvannsbereder.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres skader i vindusforinger over luftespalte på soverom mot Nordvest.

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres slitte overflater i terrassebord og tekking er ikke kontrollert pga. manglende tilkomst under terrassebord.



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

[Gå til side](#)

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling og rekkverk på balkong måles til 92 cm.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres slittasje / bruksmerker i overflater, sprekker i hjørner, manglende overgangslister og spesielt slittasje i gulv.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vannrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Avløpsrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

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



Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag), svertesopp i fuger og sokkel til dusj er 15 mm. høtere en terskal v/ dør.



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

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer og ikke tilfredstillende tetting v/ dør.



Kjøkken > 2 Etasje > Stue / kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres dårlig sug i avtrekksvifte.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1980

Anvendelse**Standard****Vedlikehold****Kommentar**

I følge Sola kommune

UTVENDIG

Vinduer

Nordan malte trevindu som er aluminiumsbelått med 2-lags glass.

Vinduer er fra 2005 og soveromsvindu mot Sørøst er fra 2015.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres skader i vindusforinger over luftespalte på soverom mot Nordvest.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å bytte foringer med skade, dette for å unngå ytterligere skader, jevnlig vedlikehold / overflatebehandling av vinduer for å unngå råteskader.



Dører

Ytterdør i malt utførelse med 2-lags glass og schuco balkongdør i aluminium med 3-lags glass.

Ytterdør fra 2007 og balkongdør fra 2013.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvest vendt innglasset balkong på 12 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra stue / kjøkken.

Nordvest vendt balkong på 11 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via dør fra innglasset balkong.

Rekkverket blir målt til 92 cm. og tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres slitte overflater i terrassebord og tekking er ikke kontrollert pga. manglende tilkomst under terrassebord.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Anbefaler vask / overflatebehandling av slitte overflater i terrassebord og utføre kontroll av tekking under terrassebord.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er i hovedsak belagt med 2-stavs parkett, laminat på soverom, belegg på vaskerom, fliser på bad og vindfang.

Vegger er i hovedsak belagt med malt plater, våtromsplater på vaskerom og fliser på bad.

Himling er i hovedsak belagt med malte takess plater.

Vurdering av avvik:

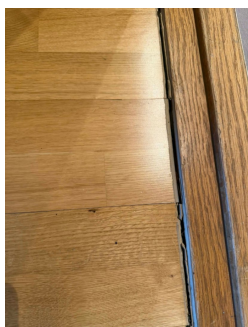
• Det er avvik:

Det registreres slittasje / bruksmerker i overfaleter, sprekker i hjørner, manglende overgangslister og spesielt slittasje i gulv.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overflatebehandling må påberegnes.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 34 mm. avvik i stue, målt fra vegg mot Nordøst, til midt på gulv, 34 mm. avvik på soverom mot Vest, målt fra dør til vegg mot Sørvest, 15 mm. avvik på soverom mot Sørvest, målt fra dør til vegg mot Sørvest, 33 mm. avvik på kjøkken, målt fra vegg mot Sørvest til vegg mot Nordøst. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke uvanlig på eldre boliger, tegn på setningsskader og det anbefales å rette av gulv, gjøre ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 1 Innvendige dører

Slette innerdører og innerdøre mellom vindfang og gang er med glass.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg og takess plater i tak.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag), svertesopp i fuger og sokkel til dusj er 15 mm. høtere en terskal v/ dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvfliser med "bom" kan løsne som følge av mangelfull heft til underlaget.

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

Ved en evt. lekasje fra toalett / vask vil vann renne ut på gang før det når sluket.

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

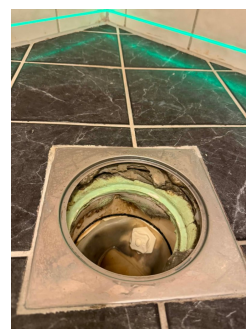
- Det er avvik:

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer og ikke tilfredstillende tetting v/ dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å utbedre oppbrett / tetteing v/ dør. Ellers TG-2 pga.alder på tettesjikt.



2 ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert servantskap, klosett og dusjhjørne.

2 ETASJE > BAD

Ventilasjon

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold. Bilde av fuktmåler viser tre streker (ingen utslag). For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det ingen fukt som kan lede spenning.

Tilstandsrapport



2 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Oppgradering av vaskerom i 2015 er utført av Sophus Jacobsen AS.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerom med belegget på gulv, våtromsplater på vegger og takess plater i tak. Det er etablert varmtvannsbereder, opplegg til vaskemaskin, mekanisk avtrekk og waterguard.

TG-3 pga. Manglende sluk, 15 mm. motfall målt fra dør til waterguard, sluk fra, utette rørgjennomføringer i vegg, manglende overgangslist v/ dør og manglende tetting mellom alu.list og våtromsplater.

Det er kun montert waterguard på varmtvannsbereder, ved en evt. lekkasje fra vaskemaskin vil ikke kaldvann stenges, kun inn til varmtvannsbereder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerommet må oppgraderes med ny slukløsning, flytte tilfredsstillende fall til sluk, nytt tettesjikt på gulv etter flyting, tette rørgjennomføringer i vegg og montere overgangslist v/ dør.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



2 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold. Bilde av fuktmåler viser tre streker (ingen utslag). For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det ingen fukt som kan lede spenning.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2 ETASJE > STUE / KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken m/ slette fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum m/ avrenningsbrett, oras 1 greps blandebatteri, fliser mellom benkeplate og overskap, komfyr, oppvaskemaskin og kjøleskap.

2 ETASJE > STUE / KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Futurum kjøkken ventilator over stekesonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres dårlig sug i avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler service på avtrekksvifte. Evt. tiltak må vurderes deretter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.

TG 2 Avløpsrør

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.

! TG 1 Ventilasjon

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

! TG 1 Varmtvannstank

Høiax titanium standard 200 - 187 ltr.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og måler, plassert i vindfang.

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

El anlegg ble oppgradert med nye sikringer i sikringsskap og noen nye stikkontakter. Hem Solutions AS i 2014.

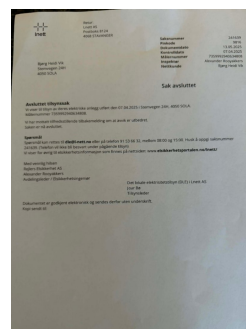
Inntak og sikringsskap

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 utført eltilsyn av Elnett AS 07.04.2025 uten avvik.



Tilstandsrapport

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling og rekkverk på balkong måles til 92 cm.

Konsekvens/tiltak

Anbefaler å få utført radonmåling og rekkverk på balkong tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

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

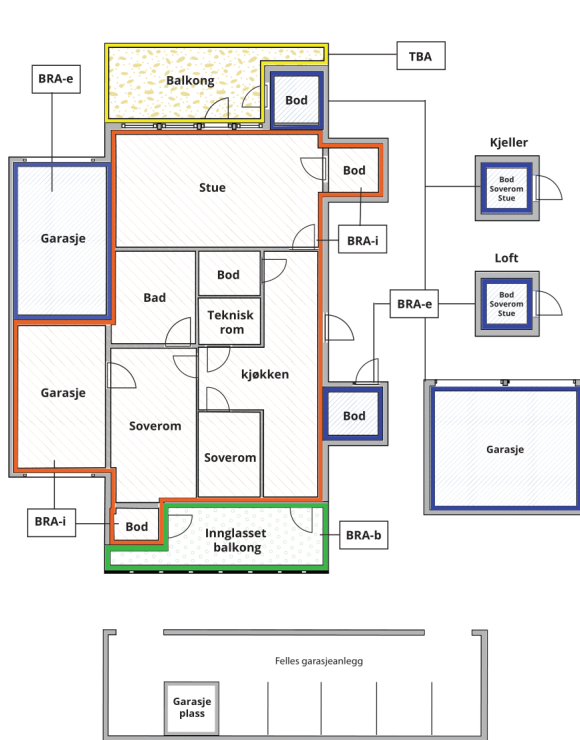
Hva er måleverdig areal?

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)		
2 Etasje	66		12	78	11
SUM	66		12		11
SUM BRA	78				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Vindfang, bad, vaskerom, soverom 1, soverom 2, stue / kjøkken		

Kommentar

Takhøyde målt i stue / kjøkken 2,42 mtr. og i innglasset balkong 1,85 mtr. - 2,39 mtr.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bod brukes i dag som vaskerom og innglasset balkong er ikke tegnet inn på byggesøkte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje m/ bod		20		20	
SUM		20			
SUM BRA	20				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasje m/ bod		Garasje m/ bod	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.1.2026	Ruben Sørsdal	Takstingeniør
	Björg Heidi Vik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	33	609		0	9227.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Stemvegen 24H

Hjemmelshaver

Varden Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
946649996			Vik Björg Heidi

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

34

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et etablert boligområde på Sola.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1980

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Garasje m/ bod nr. 13 BRA-e på 20 kvm. Takhøyde 2,21 mtr.

Garasje 15 kvm. og bod 5 kvm.

Generel beskrivelse utvendig.

Yttervegger i betong og bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.

Flattak som er belagt med papp.

Nedløpsrør i plast.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er belagt med asfalt.

Vegger er belagt med betong og panel.

Elektrisk garasjeport.

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	23.02.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	23.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.02.2026		Gjennomgått		Nei
Energiattest	24.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.03.2026	
2	01.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving 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.