

# Tilstandsrapport

📍 Blåskjellveien 14 B, 4310 HOMMERSÅK

📖 SANDNES kommune

# gnr. 109, bnr. 656, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 260 m<sup>2</sup> BRA-i: 231 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.04.2026

Rapportdato: 07.05.2026

Oppdragsnr.: 11348-2240

Eiendomsverdi ref nr: DG8646

Autorisert foretak: A-TAX AS

Sertifisert Takstingeniør: Torbjørn Madland

Vår ref: 20263214



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.



**Rapportansvarlig**

Torbjørn Madland  
Uavhengig Takstingeniør  
tm@a-tax.no  
414 50 862

# 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 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 straktiltak 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

Del av tomannbolig oppført i 1992, som i hovedsak er som fra byggeåret men oppgradert i flere overflater i senere tid. Boligen er i normal stand iht. alder, med tilstandsgrader satt med grunnlag i alder, brukslitasje, konstruksjon, utførelse og dokumentasjon.

Opplysninger om vedlikehold og oppgraderinger som fremkommer i rapporten er opplysninger hentet fra tidligere salgsoppgaver.

Det var mye oppbevart i enkelte rom i kjeller samt i garasje på befaringsdagen og disse rommene er av den grunn begrenset besøkt ved befaring.

## Tomannsbolig - Byggeår: 1995

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av glassert tegltakstein.

Takrenner og nedløp i aluminium.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.

Lukket takkonstruksjon i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.

Terrassegulv i tre, delvis montert i terreng og på søyler.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med parkett, laminat og fliser på gulv.

Malte overflater og trepaneler på vegger.

Malte overflater i tak.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte slette dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad kjeller

Bad av ukjent alder, vurdert iht. tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Flislagte vegger og malte overflater i tak.,

Gulvet er flislagt.

Plastluk i gulv med synlig kant av membran under klemring.

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

Rommet har avtrekk ved elektrisk styrt vifte i ventil.

Vaskerom 1. etasje

Vaskerom av ukjent alder, vurdert iht. tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Malte overflater på vegger og i tak.

Gulvet er flislagt.

Det er plastluk i gulv med synlig membran under klemring.

Rommet har benkeplate med nedfelt utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Naturlig ventilering.

Bad 1 - 2.etasje

Bad oppgradert ca i 2017 ifølge tidligere salgsoppgaver., vurdert iht. teknisk forskrift 2010.

Veggene har fliser og malte plater.

Malte overflater i tak.

Gulvet er flislagt.

Plastluk i gulv med synlig smøremembran på overside av klemring. Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Rommet har avtrekk ved elektrisk styrt vifte i ventil.

Bad 2 - 2.etasje

Bad oppgradert ca i 2017 ifølge tidligere salgsoppgaver, vurdert iht. teknisk forskrift 2010.

Flislagte vegger og malte overflater i tak.

Gulvet er flislagt.

Plastluk i gulv med synlig membran på oppside av klemring.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Rommet har avtrekk ved elektrisk styrt vifte i ventil.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

1. etasje

Kjøkkenet har innredning med slette folierte fronter samt benkeplater i laminert spon.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjeller

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater i laminert spon.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

Flislagt gulv og malte plater på vegger.

Vegghengt toalett og servantskap.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon samt periodisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Varmtvannstank i 2.etasje er på ca. 200 liter.

Varmtvannstank i kjeller er på ca. 300 liter.

Elektrisk anlegg av varierende alder.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen er etablert i et område med byggegrunn av løsmasser/morenemasser iht. geologiske kart fra NGU.

Drenering fra byggeåret.

Bygningen er oppført med grunnmur i stedstøpt betong.

Eiendommen er etablert i svakt skrått terreng, med steinlagte stier, terrasser i tre og hage omliggende boligen.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Kilde: Sandnes Kommune.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Tomannsbolig

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

#### Kjeller:

Rominndeling i kjeller fremkommer ikke på plantegninger.

#### 2.etasje:

Omkledningsrom i 2.etasje er mindre enn hva som er inntegnet på tegninger.

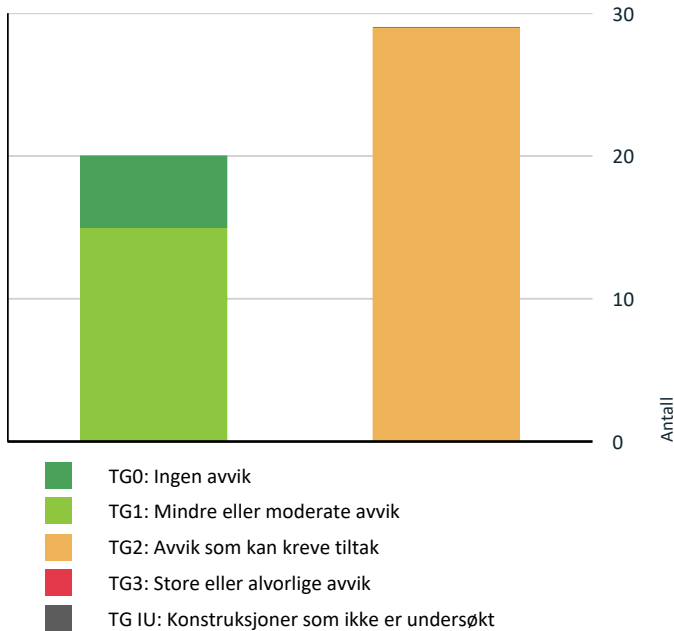
### Garasje

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

Det er inntegnet 3 porter på tegninger, men garasjen har kun 2 porter.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [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](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - kjeller [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG

### Byggeår

1995

### Kommentar

Iht. Ambita Infoland - Norges eiendommer på nett.

### Anvendelse

Helårsbolig

### Standard

### Vedlikehold

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av glassert tegltakstein, besiktiget fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp i aluminium.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor ferdsel foregår vintertid.

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende trepaneler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert musetting rundt utvendige hjørner. Her vil mus kunne komme opp i hjørnebokser og inn i konstruksjonen lenger oppe. På side mot nord er det montert rør i underkant av luftespalte bak kledning slik at spalten er tettet. Dette medfører veldig begrenset lufting bak kledningen.

Det er påvist liten avstand mellom kledning og beslag/terreng på side ved inngangsparti. Dette øker fuktbelastningen på treverket samt reduserer utluftingen bak kledningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales justering av kledning slik at denne er avsluttet med tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng/beslag. Det gjøres oppmerksom på at dette kan medføre behov for justeringer av bakenliggende lekter og museband.

Det bør tettes tilstrekkelig for mus rundt utvendige hjørner.



Liten avstand kledning/beslag ved inngangsparti.



Liten avstand kledning/terreng.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Lukket takkonstruksjon i tre, delvis besiktiget fra luke til kryploff over omkleddingsrom.

### Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Vinduer er passert halvveis av sin forventede levetid. Over tid vil pakninger bli stivere, noe som kan medføre økt trekk mellom vinduer og karm.

Stuevindu noe stritt å betjene/lukke.

Det er påvist punktert vindu i garderobe, hovedsoverom og loftstue. Forbehold om flere da synlighet ved punktering vil kunne variere med vær, temperatur og lysforhold.

Vindu i garderobe i 2. etasje er stritt å betjene/lukke.

Det er ikke tilstrekkelig tettet utvendig rundt vindu til kjeller.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer må jevnlig vedlikeholdes og overflatebehandles.

Vinduer med punktert glass må påregnes skiftet. Enten glassene eller hele vinduene.

Vinduer som er stritt å åpne/lukke bør justeres/utbedres slik at de kan åpnes og lukkes lett til sin hensikt.

Det bør fuges eller teipes samt listes rundt kjellervindu i grunnmur.



Punktert glass i vindu.



Det er ikke tilstrekkelig tettet utvendig rundt vindu til kjeller.

## ! TG 2 Dører

### Beskrivelse

Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ytterdører er forbigått halvveis av sin forventede levetid. Over tid vil pakninger bli stivere, noe som kan medføre økt trekk mellom dørbblad og karm.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører må jevnlig vedlikeholdes og overflatebehandles.

## ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrassegulv i tre, delvis montert i terreng og på søyler.

## INNVENDIG

## ! TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Innvendige overflater med parkett, laminat og fliser på gulv.

Malte overflater og trepaneler på vegger.

Malte overflater i tak.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert "bom"/manglende limdekning i/under flis på gulv ved inngang og toalettrom samt i gang i kjeller.

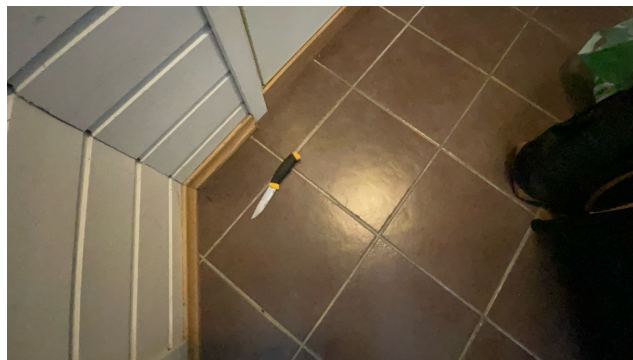
### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det gjøres oppmerksom på at fliser med "bom" er mer utsatt for sprekkdannelse om de belastes feil, og må påregnes skiftet om sprekkdannelse oppstår.



Det er registrert "bom"/manglende limdekning i/under flis på gulv ved inngangsdør og toalettrom i 1. etasje.



Det er registrert "bom"/manglende limdekning i/under enkelte fliser på gulv i gang i kjeller.

## ! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Rom under terreng med laminat på gulv og plater på vegger.  
Hulltaking er foretatt i vegg mot grunnmur, hvor det ikke ble avdekket unormale fuktverdier på befaringsdagen.



Hulltaking er foretatt i vegg mot grunnmur i stue i kjeller.

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte slette dører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:  
Dør til garderobe tar i karmen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dør til garderobe bør justeres slik at denne lett kan åpnes og lukkes til sin hensikt.

## VÅTROM

### KJELLER > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Bad av ukjent alder, vurdert iht. tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

### KJELLER > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Flislagte vegger og malte overflater i tak.,

### Vurdering av avvik:

- Svertesopp er registrert

Det er påvist svertesopp i fuger i dusjnise.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.



Det er påvist svertesopp i fuger i dusjnise.

### KJELLER > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i dusjnise.

### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i dusjnise.

### KJELLER > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Plastsluk i gulv med synlig kant av membran under klemring.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er ikke fremvist dokumentasjon for utførelse av membran/tettesjikt.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

# Tilstandsrapport



Sluk i gulv.

KJELLER > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

### Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

KJELLER > BAD

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Rommet har avtrekk ved elektrisk styrt vifte i ventil.

KJELLER > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende stue, uten å påvise unormale forhold i veggen.



Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende stue.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

### Beskrivelse

Vaskerom av ukjent alder, vurdert iht. tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

1. ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Malte overflater på vegger og i tak.

1. ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

1. ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk i gulv med synlig membran under klemring.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon for utførelse av membran/tettesjikt.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.



Sluk i gulv

1. ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Rommet har benkeplate med nedfelt utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Naturlig ventilering.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

## Konsekvens/tiltak

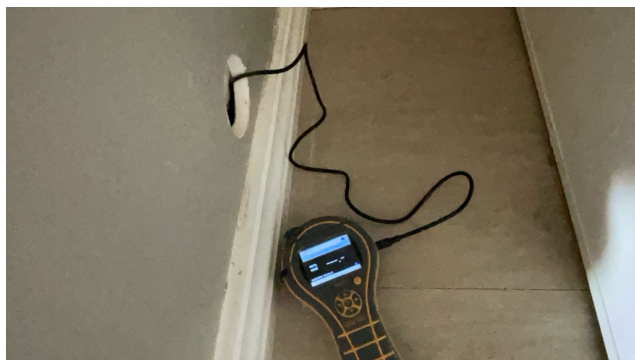
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende gang, uten å påvise unormale forhold i veggen.



Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende gang.

## 2. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Bad oppgradert ca i 2017 ifølge tidligere salgsoppgaver., vurdert iht. teknisk forskrift 2010.

## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater.  
Malte overflater i tak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Sprukket flis bak vegghengt toalett. Dette tyder på at kasse for vegghengt toalett ikke er tilstrekkelig forsterket og at fliser har sprukket som følge av trykk fra toalettskålen.

#### Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.



Sprukket flis på vegg bak vegghengt toalett.

## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert "bom"/manglende limdekning i/under enkelte fliser på gulv.

Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i dusjnise.

#### Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i dusjnise.

# Tilstandsrapport



Det er registrert "bom"/manglende limdekning i/under enkelte fliser på gulv.



Det er registrert "bom"/manglende limdekning i/under enkelte fliser på gulv.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk i gulv med synlig smøremembran på overside av klemring.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse av membran/tettesjikt. Membran i sluk er kun synlig på oppside av klemring. Ved riktig utførelse skal membran føres ned bak klemring og komme ut synlig og med hel kant på underside av klemringen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon for utførelse av membran/tettesjikt om det er mulig.



Sluk i gulv.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

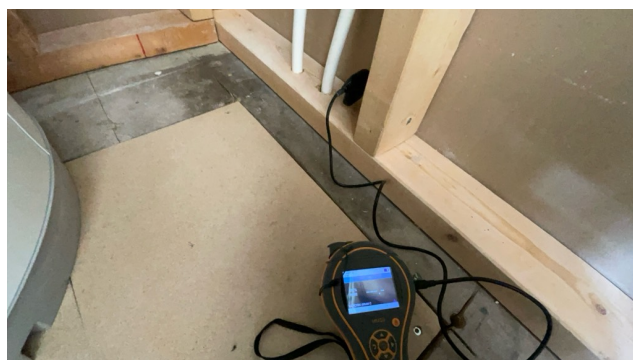
Rommet har avtrekk ved elektrisk styrt vifte i ventil.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da vegg bak våtsone er åpen fra kott. Her er det foretatt visuell inspeksjon samt fuktmåling i trevirke, uten at det er avdekket unormale forhold.



Fuktmåling er foretatt i vegg fra kott bak dusjnische.

## 2. ETASJE > BAD 2

### Generell

#### Beskrivelse

Bad oppgradert ca i 2017 ifølge tidligere salgsoppgaver, vurdert iht. teknisk forskrift 2010.

## 2. ETASJE > BAD 2

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Flislagte vegger og malte overflater i tak.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Innvendig dør er plassert i våtzone for dusjnasje.

## Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Innvendig dør bør futeskyttes.



Dør er plassert i våtzone for dusjnasje.

2. ETASJE > BAD 2

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

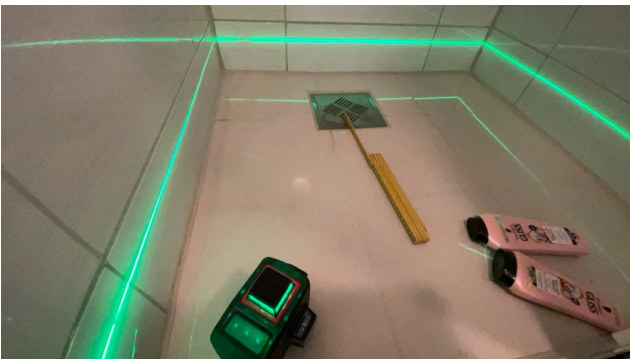
### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i dusjnasje.

### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i dusjnasje.

2. ETASJE > BAD 2

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Plastsluk i gulv med synlig membran på oppside av klemring.

### Vurdering av avvik:

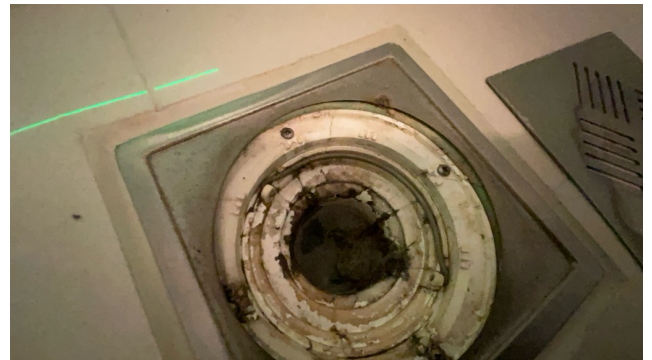
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon for utførelse av membran/tettesjikt. Membran i sluk er kun synlig på oppside av klemring. Ved riktig utførelse skal membran føres ned bak klemring og komme ut synlig og med hel kant på underside av klemringen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon for utførelse av membran/tettesjikt om det er mulig.



Sluk i gulv.

2. ETASJE > BAD 2

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD 2

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

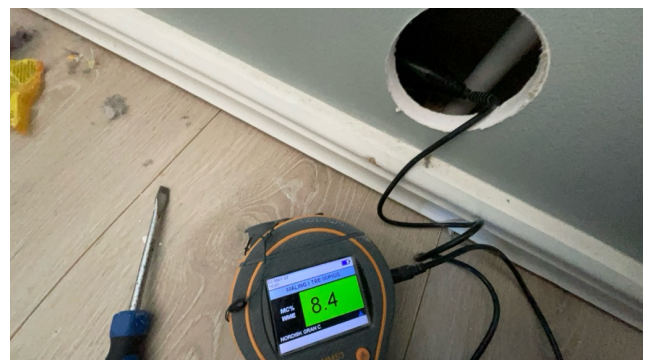
Rommet har avtrekk ved elektrisk styrt vifte i ventil.

2. ETASJE > BAD 2

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende soverom, uten å påvise unormale forhold i veggen.



Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende soverom.

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### KJELLER > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater i laminert spon.

### KJELLER > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

##### Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenventilator har defekt regulator, og fungerer kun på en hastighet.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilator bør utbedres eller skiftes.

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med slette folierte fronter samt benkeplater i laminert spon.

##### Vurdering av avvik:

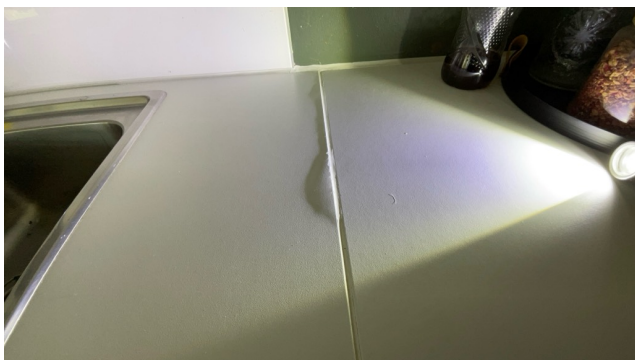
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist fuktsvelling i skjøt av benkeplater.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå TG1 må benkeplater skiftes.



Fuktsvelling i skjøt av benkeplater.

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrom

Flislagt gulv og malte plater på vegger.

Vegghengt toalett og servantskap.

##### Vurdering av avvik:

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

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Det er påvist andre avvik:

Sprukne fliser i nedre kant av toalettkasse og rundt spyleknapp for toalett.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Sprukne fliser bør skiftes.



Sprukne fliser i nedre kant av toalettkasse.



Sprukne fliser bak spyleknapp for toalett.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

##### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

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

### 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.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon samt periodisk avtrekk fra bad og kjøkken.

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

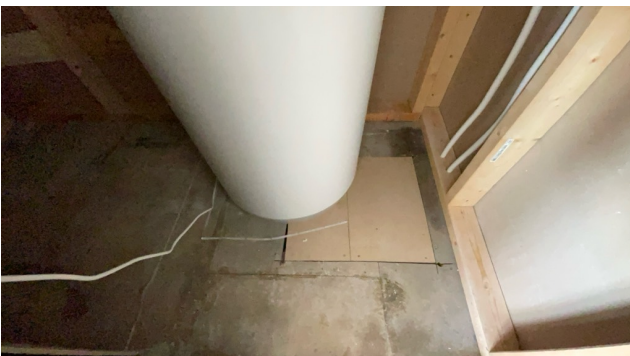
### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Varmtvannstank i 2.etasje er montert i kott bak bad, hvor det ikke er sluk i gulvet. Ved eventuell lekkasje fra varmtvannsbereder vil lekkasjevann trenge ned i etasjeskiller/konstruksjon og forårsake skade.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



Varmtvannstank er montert i kott uten sluk. Det er skjøter/åpninger i plater på gulv. Selv om det er lagt ned vannfølere på gulv, vil lekkasjevann fra bereder renne ned i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.

## TG 2 Varmtvannstank - kjeller

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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



Varmtvannstank, eldre enn 20 år.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Elektrisk anlegg av varierende alder.

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.  
**1995**

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?  
**Ja**

# Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

7. Har det vært brann, branntilløp 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

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja Med grunnlag i alder anbefales det en utvidet kontroll av det elektriske anlegget i forbindelse med eierskifte.**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Eiendommen er etablert i et område med byggegrunn av løsmasser/morenemasser iht. geologiske kart fra NGU.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Drenering fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen er oppført med grunnmur i stedstøpt betong.

### TG 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Eiendommen er etablert i svakt skrått terreng, med steinlagte stier, terrasser i tre og hage omliggende boligen.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Kilde: Sandnes Kommune.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

# Tilstandsrapport



Mur rundt kjellertrapp er for lav iht. krav til sikring.



Rekkverk rundt lysgrav ved terrasse er for lavt.

# 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

## Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	69			69	
1. etasje	83	4		87	67
2. etasje	79			79	8
<b>SUM</b>	<b>231</b>	<b>4</b>			<b>75</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>235</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Entré/gang, bod, bad, 2 soverom, stue/kjøkken		
1. etasje	Entré/gang, toalettrom, vaskerom, stue/kjøkken, 2 boder	Redskapsbod	
2. etasje	Gang, bad, 3 soverom, garderobe, bad 2		

#### Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Kjeller:  
Rominndeling i kjeller fremkommer ikke på plantegninger.

2.etasje:  
Omkledningsrom i 2.etasje er mindre enn hva som er inntegnet på tegninger.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		25		25	
<b>SUM</b>		<b>25</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>25</b>				

### Romfordeling

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

#### Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

### Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er inntegnet 3 porter på tegninger, men garasjen har kun 2 porter.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Torbjørn Madland	Takstingeniør
	Andre Berge Hansen	Boligeier

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	109	656		1	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Blåskjellveien 14 B

#### Hjemmelshaver

Hansen Andre Berge, Berge Karoline

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et etablert boligområde på Hommersåk i Sandnes Kommune.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje

**Anvendelse**

Parkering/oppbevaring.

**Byggeår**

1995

**Kommentar**

Byggeår likt byggeåret på huset.

**Standard****Vedlikehold****Beskrivelse**

Garasje oppført med stedstøpt gulv.  
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.  
Saltak i tre, teknet med tegl takstein.  
Garasjeport i tre med elektrisk portåpner.

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
Kommunale vann og avløpsopplysninger	01.03.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Meglers opplysninger	13.02.2026	Opplysninger gitt ved bestilling av rapport.	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	13.02.2026	Iht. Ambita Infoland - Norges Eiendommer på nett.	Gjennomgått		Nei
Eiers opplysninger	27.04.2026	Opplysninger gitt ved befarings.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	01.03.2026	Oversendt fra megler.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	01.03.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tidligere salgsoppgaver	06.05.2026	Hentet fra arkiv på eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2026	

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.