


Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Skreddarvegen 14 , 4110 FORSAND

 SANDNES kommune

 gnr. 231, bnr. 1, fnr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 25.03.2026

Rapportdato: 24.04.2026

Oppdragsnr.: 22172-1048

Referansennummer: FJ3120

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 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

Fritidsboligen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsmerknings som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slittasje / bruksmerker i overflater, muselort i sluk på bad og noe oppgraderinger må påberegnes.

Fritidsbolig - Byggeår: 2002

UTVENDIG [Gå til side](#)

Oppført med ringmur og søyler / pilarer.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende villmarkspaneler.

Saltak som er belagt med torv.

Malte trevindu med 2-lags glass.

Ytterdører i malt utførelse og balkongdør med 2-lags glass.

Takrenner og nedløpsrør i plast.

Sørvest vendt balkong på 57 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via balkongdør fra stue / kjøkken og hagestue.

Sørøst vendt terrasse m/ tapp på 7 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via ytterdør fra gang og ytterdør fra bod.

Nordvest vendt terrasse m/ trapp på 29 kvm. Belagt med terrassebord.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak belagt med tregulv, laminat og fliser på bad.

Vegger er i hovedsak belagt med tapenserte plater og panel.

Himling er i hovedsak belagt med panel.

Utvendig pipe og Jøtul vedovn montert i stue / kjøkken.

Hvite profilerte innerdører.

Krypkjeller under hytta, med tilkomst via luke i vegg mot Nordvest.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad med enkel standard, typisk hyttebad.

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.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken m/ profilerte fronter, laminat benkeplate, nedfelt vaskekum, grohe 1 greps blandebatteri, hvitevarer som: komfyr, oppvaskemaskin og kjøll / fryseskap.

Villavent kjøkken ventilator over stekesonen.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom m/ laminat på gulv, tapet på vegger og malt panel i tak. Det er etablert toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Unipex rør i rør system.

Naturlig ventilering via spalteventil i vindu, mekanisk avtrekk på kjøkken.

OSO RS - 200 198 ltr. varmtvannsbereder.

Sikringsskap med automatsikringer og måler, plassert i utvendig bod.

El-gulvarme på bad og varmekablel på vannrør under hytta.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Fritidsbolig

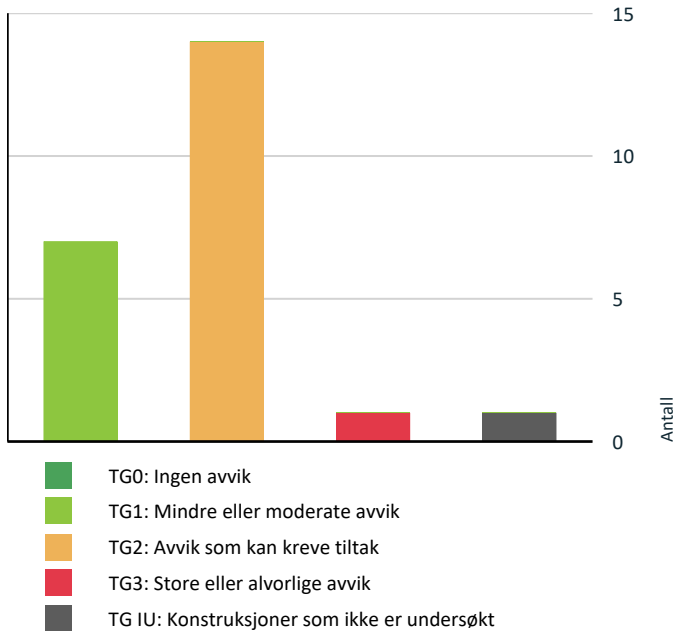
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Ferdigattest for tilbygg og fasadeendring datert 1.11.2023.

Hagestue

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Det er ikke framlagt byggesøkte tegninger, eller ferdigattest og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt.

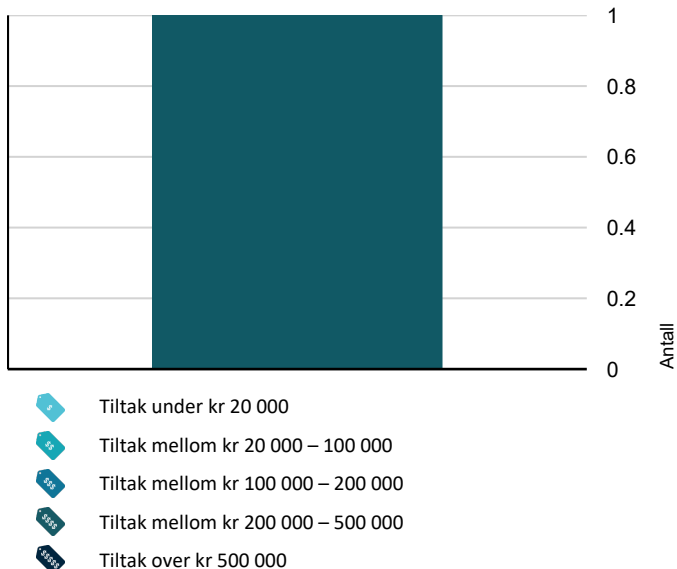
Sammendrag av boligens tilstand

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

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.

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Bad med fliser på gulv, panel på vegger og panel plater i tak. Servant, toalett, dusjkabinett, varmtvannsbereider, utslagsvask, hovedstoppekran, vannfordelerskap og opplegg til vaskemaskin.

TG-3 pga. Ikke tilfredstillende fall til sluk, manglende flisefuger v/ sluk, ikke tilfredstillende tettesikt i våtsoner på vegger, vinduer plassert i våtzone, åpent i vegg v/hovedstoppekran og manglende mekanisk avtrekk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tomteforhold > Fuktisikring og drenering

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på tekking er oppbrukt.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres skjevheter i takrenner mot Nordvest. TG-2 pga. alder. Takrenner og nedløpsrør i plast har en forventet levetid på 20 - 30 år.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres stedvis slitte overflater i trekledning.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Det registreres stedvis slittasje i vinduskarmer.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres stedvis slittasje i ytterdører / balkongdør og manglende beslag under balkongdør.

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

Det er avvik:

Det registreres stedvis råteskader / slitte overflater i terrassebord og rekkverk.

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

Det er avvik:

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

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

Det er avvik:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 7 mm. avvik i gang, målt fra vegg mot Sørvest til vegg mot Nordøst. 20 mm. avvik i stue / kjøkken, målt fra vegg mot Sørøst til vegg mot Nordvest. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er avvik:

Pipe / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiing.

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

Det er avvik:

Det registreres vannansamlinger, musefeller og ved fuktmåling i treverk, måles et fuktinnhold som er over fargrensens for utvikling av skader,

I følge eier har det stått i 24 år uten noen som helst synlige skader på materialet.

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

Det er avvik:

Det registreres manglende isolasjon på vannrør i krypkjeller, hull i front på vannfordelerskap, ved en evt. lekkasje vil vann renne ut på panel, manglende kursfortegnelse på vannrør og hovedstoppekran er plassert inni vegg.

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

Det er avvik:

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er kun naturlig ventilasjon på toalettrommet via luftespalte i vindu.

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

Det er avvik:

Det registreres svellinger i benkeplate over oppvaskemaskin.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling, bratt hemsstige uten rekkverk, rekkverk på hems måles til 71 cm. og rekkverk på balkong måles til 70 cm.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

2002

Kommentar

I følge eier

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2022 Tilbygg I følge eier er det bygget tilbygg mot Nordøst i 2022, arbeid utført av Tron Gudmestad / Forsand byggservice.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på tekking er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å holde tak under jevnlig oppsyn, vurdere å bytte tekking pga. alder.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres skjevheter i takrenner mot Nordvest. TG-2 pga. alder. Takrenner og nedløpsrør i plast har en forventet levetid på 20 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å rette opp skjevheter i takrenne mot Nordvest. Ellers bør en utbedring sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Liggende villmarkspanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis slitte overflater i trekledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å vaske / overflatebehandle slitte overflater i trekledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innredet loft / lukket konstruksjon.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevindu med 2-lags glass. Vinduer i tilbygg fra 2022 og vinduer i stue mot Nordvest fra 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis slittasje i vinduskarmer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å overfatebehandle slitte overflater, dette for å unngå råteskader.

På bakgrunn av alder vil det være risiko for at vinduer er, eller vil punktere.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører i malt utførelse og balkongdør med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis slittasje i ytterdører / balkongdør og manglende beslag under balkongdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å overfatebehandle slitte overflater og montere beslag under balkongdør, dette for å unngå råteskader.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sørvest vendt balkong på 57 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via balkongdør fra stue / kjøkken og hagestue.

Sørøst vendt terrasse m/ tapp på 7 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via ytterdør fra gang og ytterdør fra bod.

Nordvest vendt terrasse m/ trapp på 29 kvm. Belagt med terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

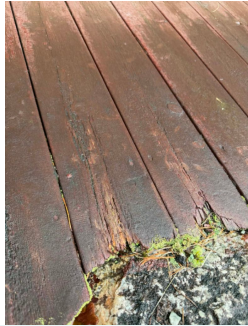
Det registreres stedvis råteskader / slitte overflater i terrassebord og rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Anbefaler å bytte terrassebord med råteskader, vask / overflatebehandling av slitte overflater i terrassebord og rekkverk. Dette for å unngå råteskader i treverk.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv er i hovedsak belagt med tregulv, laminat og fliser på bad.

Vegger er i hovedsak belagt med tapenserte plater og panel.

Himling er i hovedsak belagt med panel.

Vurdering av avvik:

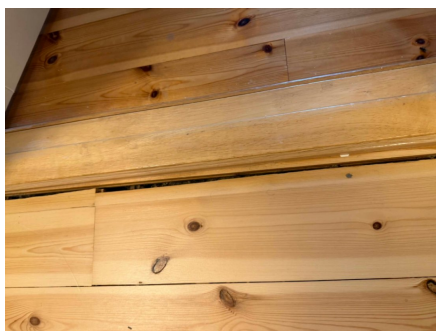
- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å montere manglende overgangslister.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 7 mm. avvik i gang, målt fra vegg mot Sørvest til vegg mot Nordøst. 20 mm. avvik i stue / kjøkken, målt fra vegg mot Sørøst til vegg mot Nordvest. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke behov for umiddelbare tiltak. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Utvendig pipe og Jøtul vedovn montert i stue / kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipe / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiing.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 2 Krypjkjeller

Beskrivelse

Krypjkjeller under hytta, med tilkomst via luke i vegg mot Nordvest.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

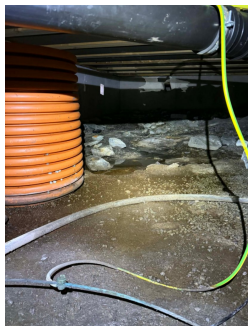
Det registreres vannansamlinger, musefeller og ved fuktmåling i treverk, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader,

I følge eier har det stått i 24 år uten noen som helst synlige skader på materialet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å redusere luftfuktigheten i krypjkjelleren.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite profilerte innerdører.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Enkel standard, typisk hyttebad.

Vurdering av avvik:

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

Bad med fliser på gulv, panel på vegger og panel plater i tak. Servant, toalett, dusjkabinett, varmtvannsbereder, utslagsvask, hovedstoppekran, vannfordelerskap og opplegg til vaskemaskin.

TG-3 pga. Ikke tilfredstillende fall til sluk, manglende flisefuger v/ sluk, ikke tilfredstillende tettesikt i våtsoner på vegger, vinduer plassert i våtsone, åpent i vegg v/hovedstoppekran og manglende mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å oppgradere badet for å tåle normal bruk etter dagens krav. Flyte tilfredstillende fall til sluk, nytt tettesikt i våtsoner, fjerne vinduer i våtsone, tette åpninger i vegg, montere mekanisk avtrekk og nye baderoms møbler.

I følge eier har badet ikke vesentlige skader etter 24 års bruk. Men tiltandsgrad er gitt iht. NS3600.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



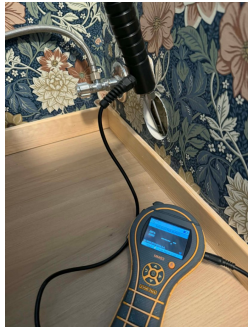
ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

ETASJE > STUE / KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken m/ profilerte fronter, laminat benkeplate, nedfelt vaskekum, grohe 1 greps blandebatteri, hvitevarer som: komfyr, oppvaskemaskin og kjøll / frysenskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres svellinger i benkeplate over oppvaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurdere å bytte ut benkeplate.

ETASJE > STUE / KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Villavent kjøkken ventilator over stekesonen.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Laminat på gulv, tapet på vegger og malt panel i tak. Det er etablert toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er kun naturlig ventilasjon på toalettrommet via luftespalte i vindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å montere mekanisk avtrekk på toalettrommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Unipex rør i rør system.

Vurdering av avvik:

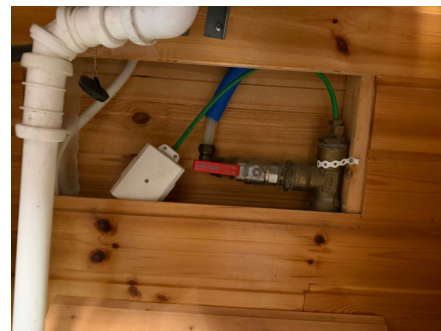
- Det er avvik:

Det registreres manglende isolasjon på vannrør i krypkjeller, hull i front på vannfordelerskap, ved en evt. lekkasje vil vann renne ut på panel, manglende kursfortegnelse på vannrør og hovedstoppekran er plassert inni vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å isolere vannrør under hytta, ved oppgradering av bad anbefales det å utbedre løsning for vannfordelerskap, hovedstoppekran og etablere kursfortegnelse på vannrør.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering via spalteventil i vindu, mekanisk avtrekk på kjøkken.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

OSO RS - 200 198 ltr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale etilsyn) 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.

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og måler, plassert i utvendig bod.

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.

2002 Nybygg

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

I følge eier er arbeider i forbindelse med påbygg utført av Sinus elektro as i 2023 og Strømmåler ble byttet til en strømmåler med automatisk måleravlesning i 2018, arbeid utført av Oneco.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

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 varmtvannsbereider, 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 Fritidsboligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

! TG IU Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er kun naturlig drenering i terrenget, det er ikke lagt drenerør rundt hytta. Dette bør vurderes i sammenheng med utbedring av krypkjeller.

! TG I Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fritidsboligen er fundamentert med ringmur langs yttervegger og punktfundamenter (søyler / pilarer) under bjelkelag. Det er etablert krypkjeller under bygget.

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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling, bratt hemsstige uten rekkverk, rekkverk på hems måles til 71 cm. og rekkverk på balkong måles til 70 cm.

Konsekvens/tiltak

Anbefaler å få utført radonmåling, etablere rekkverk på hemsstige, høyne rekkverk på balkong og hems til minimum 90 cm.

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

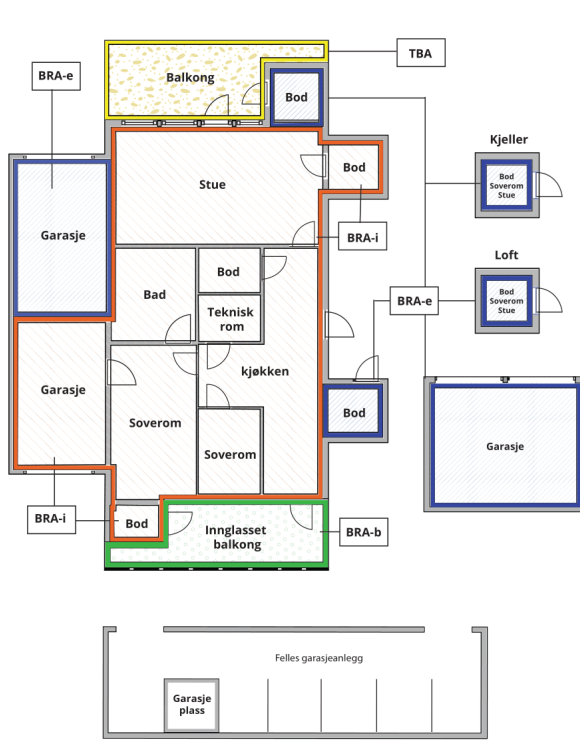
Hva er måleverdig areal?

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
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert 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, skjeheter 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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.

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	79	6		85	93		85
Hems						17	17
SUM	79	6			93	17	102
SUM BRA	85						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, bad, toalettrom, 3 soverom, stue / kjøkken	Utvendig bod	
Hems	2 hemsrom		

Kommentar

Hele av arealet på hems er ikke målbart pga. lav takhøyde under 190 cm. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) som gir GUA (Gulvareal).

Takhøyde målt i gang 2,16 mtr. stue / kjøkken 2,16 mtr. - 3,54 mtr. og hems 0,18 mtr. - 1,65 mtr.

Eksternt bruksareal (BRA-e) for 1 etg. er en utvendig bod på 6 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Ferdigattest for tilbygg og fasadeendring datert 1.11.2023.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: I følge eier er det bygget tilbygg mot Nordøst i 2022, arbeid utført av Tron Gudmestad / Forsand byggservice.

Hagestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

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

Kommentar

Takhøyde målt i hagestue 2,22 mtr. - 2,81 mtr.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke framlagt byggesøkte tegninger, eller ferdigattest og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Ruben Sørsdal	Takstingeniør
	Tron Gudmestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	231	1	13	0	0 m ²	MÅLEBREV (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skreddarvegen 14

Hjemmelshaver

Gudmestad Tron

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsboligen ligger i et etablert hyttefelt på Forsand.

Bygninger på eiendommen

Hagestue



Anvendelse

Byggeår

2015

Kommentar

I følge eier

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Hagestue på 10 kvm. Takhøyde 2,22 mtr. - 2,81 mtr.

Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med ringmur.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende villmarks paneler.

Pultak som er belagt med torv.

Vindu med 2 lags glass.

Takrenner og nedløprør i plast.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er belagt med laminat.

Vegger er belagt med malt panel.

Himling er belagt med malt panel.

Downlights i tak.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Tilbygg / modernisering

2015 Tilbygg I følge eier er det bygget hagestue i ca. 2015.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	24.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	24.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2026	

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.