

Tilstandsrapport



Enebolig



Bergekleiva 52 , 4110 FORSAND



SANDNES kommune



gnr. 237, bnr. 134

Sum areal alle bygg: BRA: 270 m² BRA-i: 205 m²



Befaringsdato: 04.02.2026

Rapportdato: 10.02.2026

Oppdragsnr.: 22645-1007

Referansenummer: NK1909

Autorisert foretak: BYGG-KONTROLL SØRVEST AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjørnar Ulvang



Bygg-Kontroll SørVest AS

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

Bygg-Kontroll Sørvest AS

Bygg-Kontroll SørVest AS er en byggmesterbedrift som leverer tjenester innenfor:

- Taksering og tilstandsrapporter
- Uavhengig kontroll
- Byggtekniske konsulenttjenester
- Prosjektbistand/Prosjektledelse

Vår utførende har lang og bred erfaring innenfor byggebransjen, og er sertifisert takstmann og byggmester.

Vi har også sentral-godkjenning innenfor både uavhengig kontroll og oppføring av boliger, et kvalitetsstempel som kun gis bedrifter med nødvendig kompetanse innenfor sine fagfelt.

Rapportansvarlig



Bjørnar Ulvang

byggkontrollsv@outlook.com

452 68 518



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Stor og innholdsrik enebolig med alt på 1 plan.
Boligen holder en god standard, og har forholdsvis lite slitasje alder tatt i betraktning.
Alt i alt fremstår boligen godt holdt og i god stand.
Normalt vedlikehold må påregnes.
Avvik som er registrert er ikke av alvorlig grad, og er nærmere beskrevet i denne rapporten.

Garasje, uthus og bod er kun gjort en forenklet kontroll på.
Se nærmere beskrivelse av disse byggene.

Enebolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Dobbelkrum takstein ifra byggeår.
Nedløp og takrenner av sort plast.
Yttervegger og kledning i av tre.
Liggende dobbelfalsede kledningsbord.
Valmet tak, oppført av W-takstoler i tre.
Sutaksplater til undertak.
Kaldtloft, isolert undergurt.

Vinduer av 2-lags glass og malte trekarmer. Funnet i god stand.
Dører er generelt sett funnet i god stand.
Store deler av uteområdet består av terrasseplattning.

Utvendig trapp i stål opp til takterasse-garasje.
Mindre trapp i tre på terrasse opp til platting v/badestamp.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater er i hovedsak ifra byggeår.
Det er ikke registrert avvik utover hva som må kunne forventes av normal bruksslitasje.
Alt i alt fremstår boligen godt holdt.
Støpt dekke.
Pipe støpt med leca blokker.
Stålrør.
Peisinnsats i vegg i stua.
Dører er funnet i god stand.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Badet fremstår i generelt god stand.
Overflater vegg og tak fremstår i god stand.
Fall mot sluk på gulvet tilfredsstillende ikke dagens krav til fall, da det er flatt gulv på baderommet.
Høyde sluk til topp membran er ikke kjent, da sluk ikke var tilgjengelig for å tas høyder av.
EL-vifte koblet til villavent avtrekksystem.
Noe lyd fra avtrekk, mulig dette kan justeres.
Ingen fukt registrert.

Bad 2
Bad fremstår i god stand.
Vegg og tak er funnet i god stand.
Det er flatt gulv på rommet.
Ingen oppkant ved dør.
Stålsluk i dysj.

Smøremembran.
EL-vifte.
Ingen fukt registrert.

Vaskerom

Vaskerom med egen inngang/ytterdør.
Overflater er funnet i god stand.
Det er ikke fall mot sluk på gulvet.
Stålsluk og smøremembran.
Varmtvannsbereder og utslagsvask på vaskerom.
EL-vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet fremstår i god stand.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet.
Ingen tegn til fuktskader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Moderne rør-i-rør vannledninger.
Moderne avløpsanlegg med plastrør.
Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.
Varmepumpe med innedel i stua.
Stor varmtvannsbereder plassert på vaskerom.
Moderne skjult elektrisk anlegg, med sikringskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent grunn, tomta er oppfylt, med en stor støttemur i forkant av tomta.
Det er ikke rom under terreng.
Ikke reghistert avvik på drenering.
Fundamenter er ikke synlig.
Ringmur av betong.
Stor forstøtningsmur i forkant av tomta.
Støttemur i naturstein i bakkant av tomta.
Flat tomt.
Offentlig vann og avløp.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

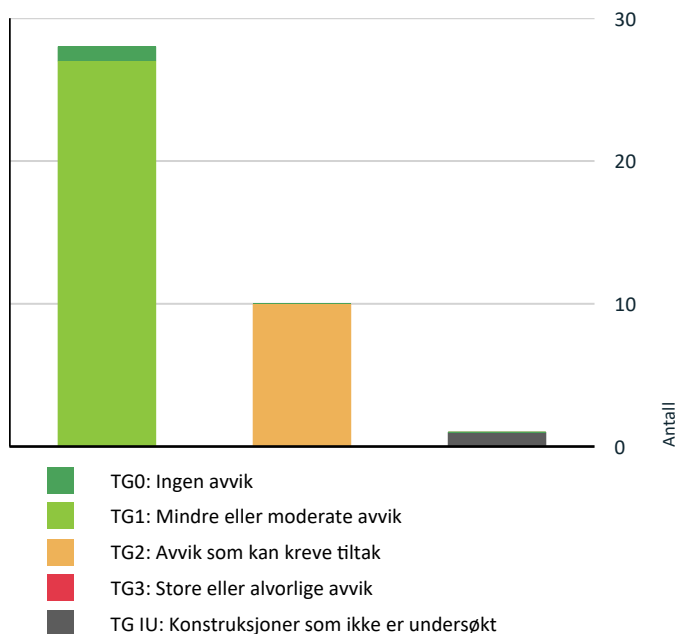
Enebolig

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

Tegninger er gjennomgått, uten at det er registrert avvik opp mot dagens bruk.

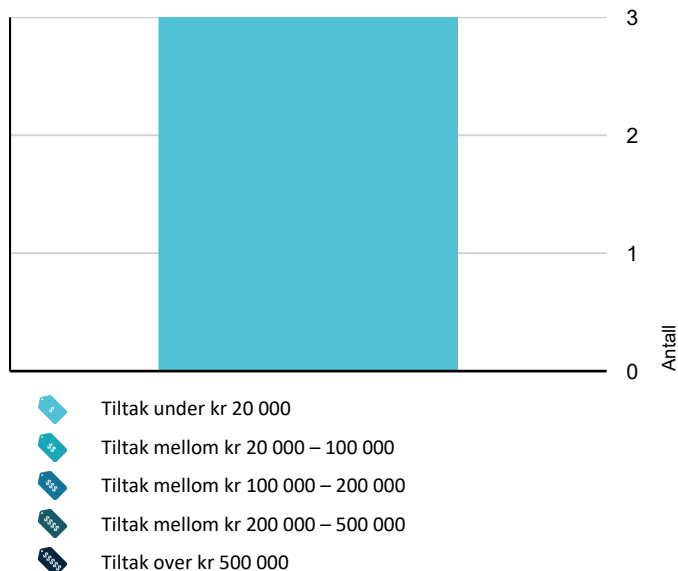
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

2006

Kommentar

Anvendelse

Standard

God standard.

Vedlikehold

Boligen fremstår godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Dobbelkrum takstein ifra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe mose stedvis på taktekingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt vedlikehold.



Nedløp og beslag

Nedløp og takrenner av sort plast.

Anlegget er funnet i god stand.

Veggkonstruksjon

Yttervegger og kledning i av tre.

Liggende dobbelfalsede kledningsbord.

Generelt sett er kledning funnet i god stand.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Kledning er noe værslitt stedvis, riss/avskallinger finnes.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Lokal utbedring bør utføres der hvor kledning går nesten helt ned mot terreng.

Det er på tide med vedlikeholdsarbeider for kledningen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tett mellom kledning og terreng/asfalt.



Tett mellom kledning og terrassebord.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmet tak, oppført av W-takstoler i tre.

Sutaksplater til undertak.

Kaldtloft, isolert undergurt.



Vinduer

Tilstandsrapport

Vinduer er funnet i god stand.

TG 2 Dører

Dører er generelt sett funnet i god stand.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe avskalling på balkong-skyvedør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold/flikk reparasjoner må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Avksalling på balkong-skyvedør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Store deler av uteområdet består av terrasseplattning.
I hovedsak er terrasseplattning i god stand.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassebord er stedvis værslitt og har grønske.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt vedlikehold og enkelte utskiftninger må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Oversikt tilstand terrassebord

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp i stål opp til takterrasse-garasje.
Mindre trapp i tre på terrasse opp til platting v/badestamp.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater er i hovedsak ifra byggeår.

Det er ikke registrert avvik utover hva som må kunne forventes av normal bruksslitasje.

Alt i alt fremstår boligen godt holdt.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt dekke.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe støpt med leca blokker.

Stålrør.

Peisinnsats i vegg i stua.

TG 1 Innvendige dører

Dører er funnet i god stand.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet fremstår i generelt god stand.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater vegg og tak fremstår i god stand.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fall mot sluk på gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav til fall, da det er flatt gulv på baderommet.

Høyde sluk til topp membran er ikke kjent, da sluk ikke var tilgjengelig for å tas høyder av.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Tilstandsrapport

Det er ikke oppkant på membran ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Oppkant membran bør etableres ved døra inn til badet.
Sluk bør undersøkes nærmere hvis badekaret flyttes.



Ikke oppkant fra bad til gang på gulv.

ETASJE > BAD

! TG IU Sluk, membran og tettesjikt

Membran og sluk er ukjent, da sluk ikke var tilgjengelig.
Membran er ikke synlig for inspeksjon andre steder enn ved sluk på rommet.

ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



Ingen drensspalte under WC

ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

EL-vifte koblet til villavent avtrekkssystem.

Noe lyd fra avtrekk, mulig dette kan justeres.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen fukt registrert.



Hulltatt fra soverom inn i vegg til bad.

ETASJE > BAD 2

Generell

Bad fremstår i god stand.

ETASJE > BAD 2

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegg og tak er funnet i god stand.

ETASJE > BAD 2

! TG 2 Overflater Gulv

Det er flatt gulv på rommet.
Ingen oppkant ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Oppkant membran ved dør bør etableres for å stoppe eventuelt lekkasjevann fra å renne ut av rommet.

Tilstandsrapport



Ikke oppkant på membran v/dør.

ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Stålsluk i dysj.
Smøremembran.



Sluk

ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



Ikke drensspalte under WC

ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

EL-vifte.

ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen fukt registrert.



Hulltatt fra soverom.

ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med egen inngang/ytterdør.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater er funnet i god stand.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er ikke fall mot sluk på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Stålsluk og smøremembran.

Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Varmtvannsbereder og utslagsvask på vaskerom.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

EL-vifte.

ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ikke hulltatt, synlige rør.
Fuktsøkt med fuktmåler, uten å påvise avvik.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken fremstår i god stand.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet.
Ingen tegn til fuktskader.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Åpen kjøkkenventilator over platetoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Moderne rør-i-rør vannledninger.

TG 1 Avløpsrør

Moderne avløpsanlegg med plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe med innedel i stua.

TG 2 Varmtvannstank

Stor varmtvannsbereder plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Berederen er ifra 2006, og er akkurat 20 år i år.
Ikke registrert tegn til avvik eller feil.

Konsekvens/tiltak

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

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.

Moderne skjult elektrisk anlegg, med sikringsskap med automatsikringer.

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.
2006
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
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?

Tilstandsrapport

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?

Nei

Generell kommentar

Anlegget fremstår i god stand.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent grunn, tomta er oppfylt, med en stor støttemur i forkant av tomta.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Det er ikke rom under terreng.
Ikke reghistrert avvik på drenering.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter er ikke synlig.
Ringmur av betong.

TG 1 Forstøtningsmurer

Stor forstøtningsmur i forkant av tomta.
Støttemur i naturstein i bakkant av tomta.

TG 0 Terrengforhold

Flat tomt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vann og avløp.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som 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.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

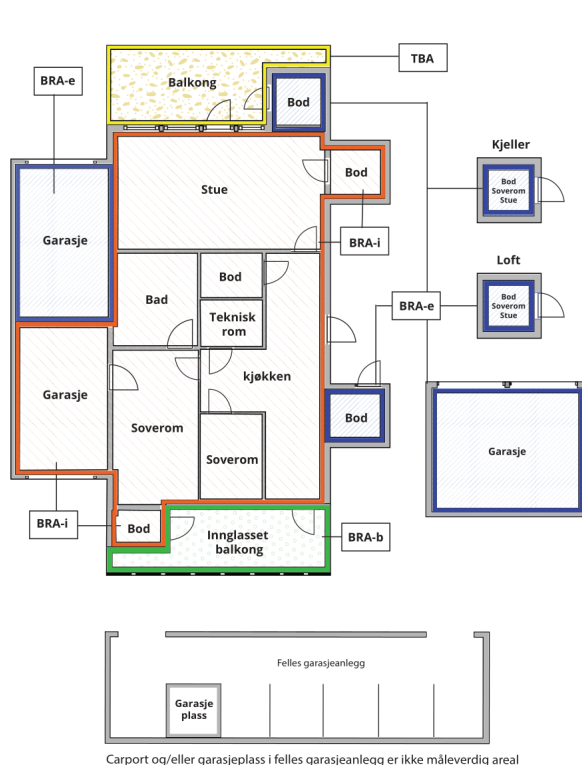
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	205			205	140
SUM	205				140
SUM BRA	205				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, bad 2, hall, gang, kjøkken, tv-stue, stue, vaskerom, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er gjennomgått, uten at det er registrert avvik opp mot dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

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

Utestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		46		46	
SUM		46			
SUM BRA	46				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2026	Bjørnar Ulvang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	237	134		0	1382.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bergekleiva 52

Hjemmelshaver

Steinskog Heidi Karin, Saghaug Kenneth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er del av byggefelt i Bergekleiva på Forsand.

Adkomstvei

Asfaltert veg opp til eiendommen.

Tilknytning vann

Offentlig.

Tilknytning avløp

Offentlig.

Om tomten

Flat tomt med forstøtningsmur i forkant og bakkant.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittstående enkel bygd bod i enden av tomta.

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



Utvendig bod

Utestue



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Utestue oppført i tre og betong.
Store glassflater bestående av balkongdører.
Noe vedlikeholdsarbeider må påregnes.

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



Utestue

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2015

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Det er påvist fuktighet og råteskader i garasjen.

Ref. egenerklæring.

Her må det påregnes en del reparasjoner og videre undersøkelser.

Ser ut til at vann har trekt opp ifra grunn, og ned igjennom tak.

Ventilasjon må også utbedres.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	10.02.2026	OK.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.02.2026	OK.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.02.2026	
2	12.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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