

Tilstandsrapport



Enebolig



Litagoveien 30 , 4326 SANDNES



SANDNES kommune



gnr. 34, bnr. 349

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 116 m²



Befaringsdato: 24.02.2026

Rapportdato: 02.03.2026

Oppdragsnr.: 21396-1045

Referansenummer: VG1762

Autorisert foretak: TEFT EIENDOM AS

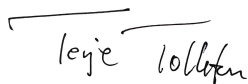


Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Teft Eiendom AS

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

Rapportansvarlig



Terje Tollefsen

terje@tefteiendom.no

911 74 769



Medlem av

NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM TOMTEN

Skrånet tomt. Belegningsstein i gårdsrom.
Uteareal med terrasse/platting på bakke.

OM BYGGEMETODEN

Grunnmur/såle med i sted-støpt betong.
Yttervegger med bindingsverk i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel. Etasjeskille med trebjelkelag. Vindu med dobbelt glass. Pulttak teknet med papp.

INNENDIGE OVERFLATER

Underetasje. Parkett på gulv. Malt vegg og tak. List-fritt mot tak.
2 Etasje. Parkett på gulv. Malt vegg og tak. List-fritt mot tak.

OPPVARMING

Underetasje. Elektrisk. Varmekabler på gulv vaskerom og bad.
2 Etasje. Elektrisk. Panelovn. Varmepumpe. Gasspeis i stue.
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

PARKERING

Parkering i car-port og gårdsrom.

KONKLUSJON

Boligmassen fremstår i normalt god stand med normal slitasje og godt vedlikeholdt på befaringsdagen.
Forørig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

KONLUSJON

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

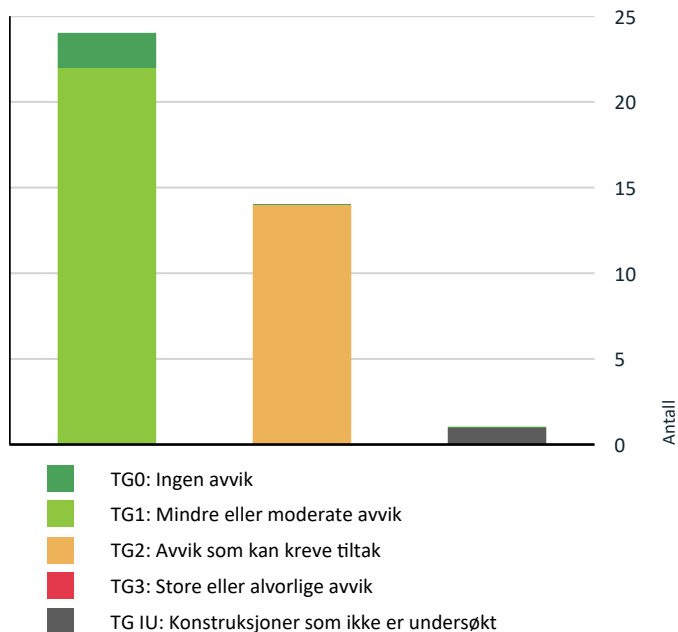
Car-port

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

Tegninger ble fremvist befaringsdagen

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Vaskerom/bod > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

2011

Anvendelse

Standard

Normal standard ut fra byggeår.

Vedlikehold

Boligen er jevnt over godt vedlikeholdt.

Kommentar

Ref. Eiendomsverdi.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og gjennomføringer) kun er observert fra stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Vurdering av avvik:

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

Merknader: Pappet tak har en forventet levetid på 10 - 25 år. Utvendige beslag 15 - 35 år. Det er en glipe/avstand mellom veggen på boligen og tekkingen til carporten. Detaljen med beslag mellom taket til carporten og boligen er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

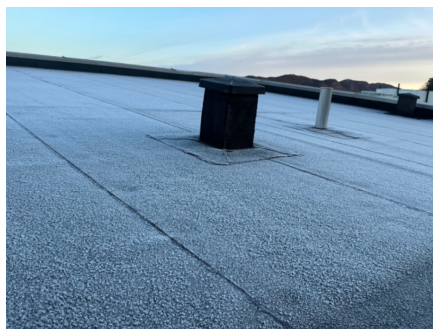
Det bør utføres årlig kontroll av taktekking og halvårlig rens av nedløpsrør.

Mose og lav bør fjernes uten å skade tekkingen, da begroing kan forkorte levetiden på taket.

Overgangen mellom carport og bolig bør utbedres med korrekt beslag for å hindre fukt- og råteskader på kledning og underliggende konstruksjoner.



Glippe mellom trekking til car-port og vegg på bolig.



Noe rim på yttertak befaringsdagen.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp med aluminium.

Renner og nedløp fremstår i god stand med normal slitasje. Ikke funnet tegn til skader eller vesentlige retningsavvik. Besiktiget fra stige.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner og nedløp aluminium en forventet levetid på 25 - 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales årlig eller halvårlig rens av nedløpsrør for å opprettholde funksjon og forhindre tilstopping.

Tilstandsrapport



Veggkonstruksjon

Stående og liggende bordkledning. Yttervegger med bindingsverk bygget etter standard fra byggeår og vil ikke ha samme tetthet og tykkelse på isolasjon som dagens standard. MERKNAD Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år. Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon bak kledning observert ved stedvis sjekk. Noen steder er det liten avstand mellom ytterkledning og bakke TG 2. Lufting blir redusert vil gi redusert forventet brukstid på kledning. Dette øker risikoen for råte- og fuktskader på både kledning og bakvegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bytte av dårlig kledning må påregnes. Det anbefales en avstand fra bakker til ytterkledning på 15 cm.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med pulttak.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon uten destruktive inngrep. Det er derfor ikke mulig å kontrollere takkonstruksjonens tilstand eller lufting. TG-IU er satt på grunn av manglende inspeksjonsmulighet.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass. Fabrikk-malt. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert fukt/råteskade på stort vindu i stue TG 3.

Lite vindu på kjøkken tar i karm. Vinduer for øvrig har nådd over halvparten av forventet funksjonstid TG 2. Det vil være større risiko større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utskifting av stort vindu i stue grunnet fukt- og råteskader, for å unngå ytterligere skade på konstruksjonen. Lite vindu på kjøkken tar i karm.

Vinduer for øvrig har nådd over halvparten av forventet levetid, og det må påregnes økt behov for vedlikehold og eventuelt utskifting i årene fremover.

Prisoverslag for utskifting av vindu er 20 000 - 100 000 kr. Pristilbud fra byggfirma anbefales for mer nøyaktig kostnadsberegning.

Regelmessig vedlikehold og inspeksjon kan forlenge levetiden på vinduene. Normaltid for justering av vindu og dører 2 – 8 år.



Fukt/råteskade på på stort vindu i stue TG 3



TG 2 Dører

Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

TG 2 på grunn av inngangsdør tar borti karm og bør justeres.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Normaltid for justering av dører 2 – 8 år. Regelmessig vedlikehold og inspeksjon kan forlenge levetiden.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse/platting på bakke med adkomst fra underetasje og utvendig. Balkong bygget i trekonstruksjoner med adkomst fra stue i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrasse/platting på bakke har en høydeforskjell på 4, 2 cm. TG 2 gis med bakgrunn i normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Mark-terrasse er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes. Fremstår ellers med normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

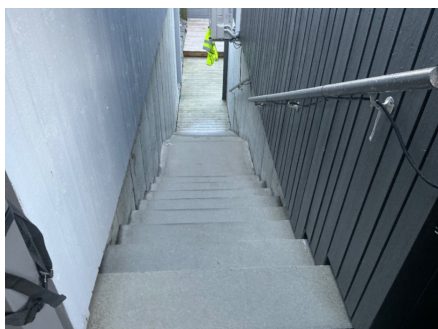
- Tiltak:

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



TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp i betong. Håndrekke er montert på én side. Trappen fremstår med normal slitasje.



Tilstandsrapport

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater fremstår med normal slitasje alder tatt i betraktning.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke mot grunn i underetasje. Trebjelkelag mellom under etasje og 2 etasje, Høydeforskjell gulv kjeller 6 mm. Fremstår med normal slitasje.

TG 2 Pipe og ildsted

Gasspeis i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er satt fordi garantitiden på gasspeisen er utløpt.

Konsekvens/tiltak

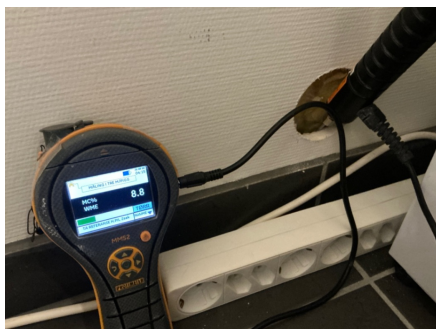
- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre årlig kontroll av gasspeis og installasjon for å sikre forsvarlig og sikker drift. Konsekvensen av manglende kontroll kan være økt risiko for feil eller lekkasjer, noe som kan medføre fare for brann eller gasslekkasje.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

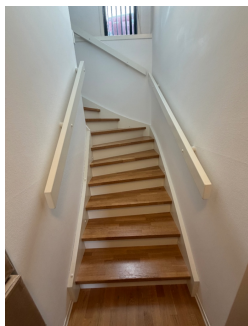
Hull-taking er foretatt på yttervegg i vaskerom ved vaskemaskin uten å påvise unormale forhold.



TG 1 Innvendige trapper

Trapp med tette trinn. Hånd-rekke på begge sider. Fremstår med normal slitasje.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med normal slitasje. Normaltid for justering av dører 2 - 8 år.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM/BOD

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte vegger og tak. Det er usikkert om det er benyttet våtromsmaling på veggen over vaskeummen. Overflatene fremstår med normal slitasje.



UNDERETASJE > VASKEROM/BOD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv, sokkel-flis på vegg. Høydeforskjell fra topp sluk-rist til aluminiums-list ved terskel er målt til 30 mm. Høydeforskjell fra topp sluk-rist til gulv ved terskel er målt til 14 mm. Overflater på gulv fremstår med normal slitasje. Registrert fall til sluk tilfredsstillende ikke anbefalte løsninger, men vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes til sluk.

UNDERETASJE > VASKEROM/BOD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er lett tilgjengelig for kontroll/rengjøring.

Plastsluk i dusjonen med klemring og vannlås. Ikke registrert avvik basert på visuell kontroll. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membran vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. Membran på lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år. Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



Synlig smøre-membran på vannrør

UNDERETASJE > VASKEROM/BOD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom er innredet med vaskekum, opplegg for vaskemaskin. Innredning fremstår med normal slitasje.

UNDERETASJE > VASKEROM/BOD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk funksjon-testet med papir, det registreres sug i avtrekket på befaringsdagen. Til-luft via lufte-spalte i dør.

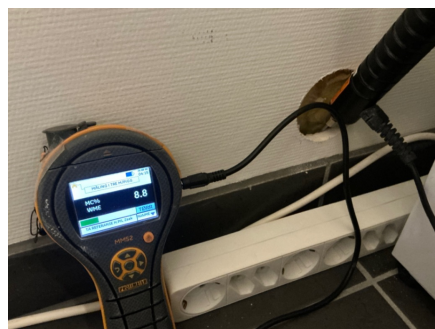
UNDERETASJE > VASKEROM/BOD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er fortatt i yttervegg ved vaskemaskin uten å påvise unormale verdier.



Ved fukt-søk under blande-batteri er det ikke registrert unormale verdier.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegg belagt med fliser. Malt tak. Fremstår med normal slitasje alder tatt i betraktning. Det gjøres oppmerksom på at bom (hulrom under) i flis på vegg kan være svært vanskelig å oppdage.

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Høydeforskjell fra topp sluk-rist under badekar til gulv ved terskel er målt til 18 mm. Overflater på gulv fremstår med normal slitasje alder tatt i betraktning.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er lett tilgjengelig for kontroll/rengjøring.

Plastsluk i dusjsonen med klemring og vannlås. Ikke registrert avvik basert på visuell kontroll. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. Membran på lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år. Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servant med skuffeseksjon, speil, badekar, toalett, dusj-nisje med dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 på grunn av noe svelling på baderomsinnredning. Utstyr i klosett-cisterne - teknisk levetid 15 - 30 år. Det er påvist lekkasje-hull for vegghengt toalett, det forutsettes at løsninger er utført etter gjeldene avvisning

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Baderomsinnredning fungerer med ette avviket. Bytte innredning med skade kan vurderes.



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk funksjon-testet med papir, det registreres sug i avtrekket på befaringsdagen. Til-luft via lufte-spalte i dør.

UNDERETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved fukt-søk under blande-batteri er det ikke registrert unormale verdier. Hull-taking er foretatt fra tilstøtende rom mot våt-sone uten å påvise avvik.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter, mekanisk avtrekk, laminat benkeplate med nedfelt vask, integrert koketopp, integrert steikeovn, integrert mikro, integrert oppvaskmaskin, integrert kjøl/frys, Kjøkken fremstår med normal slitasje.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over kokeplate, funksjons-testet med papir, det registreres sug i avtrekket på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at garantitiden er overgått.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet er innredet med parkett på gulv, malt strie på vegger, malt tak, servant, speil og toalett. Overflatene fremstår med normal slitasje. Det er påvist lekkasje-hull for vegg-hengt toalett, det forutsettes at løsninger er utført etter gjeldene avvisning

Tilstandsrapport



1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Teknisk anlegg

Mekanisk avtrekk. Tilluft tilføres via luftespalte i dør. Avtrekket er testet med papir, og det registreres sug i kanalen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykktestet.

Vurdering av avvik:

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

Forventet levetid armaturer 15 - 25 år. Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år. Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.

Konsekvens/tiltak

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

På generelt grunnlag anbefales det å etablere eller montere automatisk stoppeventil på vannledninger.

TG 1 Avløpsrør

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk, hvor ingen endring ble registrert. Basert på dette anses lufting av kloakk å være ivarettatt.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsrør ligger skjult i konstruksjonen og er ikke tilgjengelig for kontroll. Det legges til grunn at avløpsrør er montert etter gjeldende standard. Forventet levetid for sluk, plast- og kobberrør er 25–75 år.

Det anbefales å rengjøre, ettertrekke og kontrollere alle vannlåser jevnlig for å redusere risikoen for tilstopping og lekkasjer.

TG 2 Ventilasjon

Filter er byttet 2026.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 settes fordi garantitiden på ventilasjonsanlegget (5 år) er utløpt. Filter er byttet 2026.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å bytte filter årlig og utføre rens og service på ventilasjonsanlegget hvert 5. år for å sikre god luftkvalitet og opprettholde anleggets funksjon. Konsekvensen av manglende vedlikehold kan være redusert effekt, dårlig inneklime og økt risiko for tekniske feil.



Aggregat står i vaskerom/bod.

! TG 1 Varmesentral

Varmepumpe installert i 2023. For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Regelmessig service gjør det mulig å avdekke eventuelle problemer tidlig og utføre nødvendige utbedringer før de eskalerer.

! TG 2 Varmtvannstank

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsbereder står i rom med sluk og eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk. Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer må være fast tilkoblet det elektriske anlegget. Det er ikke lenger tillatt å koble disse til vanlig stikkontakt. For beredere installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt, er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men det anbefales å gå over til fast tilkobling.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

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.

2011

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

Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter.

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, brannpill 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 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?

Nei

Generell kommentar

Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert. Boligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldrings-messig slitasje med en normal levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. På bakgrunn av dette forutsettes det at dreneringens utførelse er i.h.t. gjeldende anvisninger.

MERKNAD

Drensssystem med drensledninger har en forventet brukstid på 20 - 60 år. Det anbefales drensledning spyles med intervall på 1 - 5 år eventuelt kontrolleres med kamera. Isola (brosjyre) beskriver at grunnmursplater skal ligge ca. 50 mm (5 cm) under terrengnivå og ikke være synlige.

De skriver også spesifikt at platen på grunnmur skal avsluttes 5 cm under terrengnivå og avsluttes med kantlist i toppen.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Støpt grunnmur. Visuell kontroll over bakkenivå ga ingen tegn til sprekker eller svikt i grunnmuren. Fremstår i normalt god stand.



TG 2 Terrengforhold

Deler av terrenget rundt bygningen er relativt flatt. Det er etablert en drensrenne for drenering av overflatevann.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En del av terrenget er flatt med fall mot boligen. Området ligger under carporten, og overflatevann vil ledes til drensrennen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ut fra dagens tilstand vurderes de synlige terreng-forholdene å fungere, men det må påregnes jevnlig kontroll. Ved ansamling av vann mot grunnmur bør terrenget justeres for å unngå risiko for fuktskader på grunnmur.



🔧 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

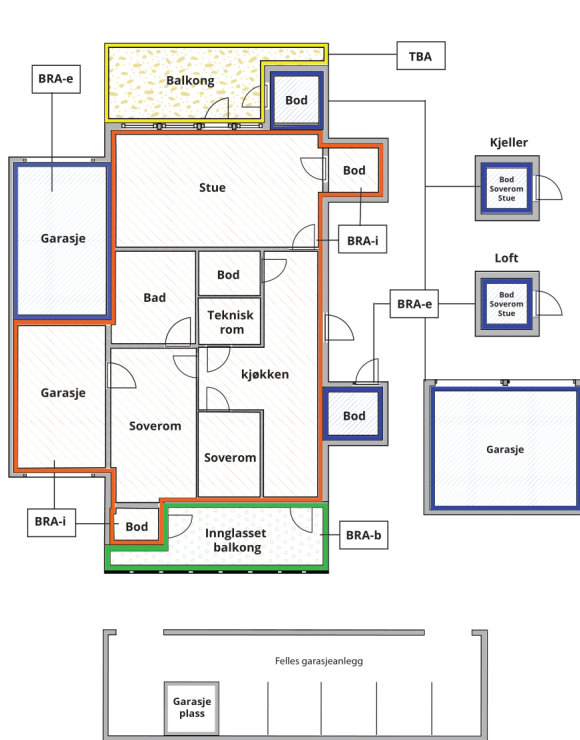
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	56	5		61	59
Underetasje	60			60	20
SUM	116	5			79
SUM BRA	121				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré/gang, trapperom, toalettrom, stue/kjøkken	Bod med utvendig adkomst 5 m2.	
Underetasje	Soverom med inngang, 2 soverom, trapperom, vaskerom/bod, bad		

Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at areal til innervegger, kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Underetasje er målt til 55, 68 m2. 2 etasje er målt til 59, 6 m2. Terrasse/platting på bakke med adkomst fra underetasje og utvendig 59 m2. Terrasse/platting ved inngang 10 m2. Balkong med adkomst fra stue 2 etasje 10 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Car-port

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger ble fremvist befaringsdagen

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2026	Terje Tollefsen	Takstingeniør
	Prima Kumari	Kunde
	Emilie Frafjord	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	34	349		0	213.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Litagoveien 30

Hjemmelshaver

Kumari Prima

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligområde

Adkomstvei

Offentlig vei

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Bolig

Bygninger på eiendommen

Car-port



Anvendelse

Byggeår

2014

Kommentar

Standard

Normal standard ut fra byggeår.

Vedlikehold

Beskrivelse

Car-port med enkel standard. Overgang på tekking mellom car-port er beskrevet under tekking på bolig.

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	17.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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