





Tilstandsrapport

-  Enebolig med garasje
-  Kløvervegen 15 , 4050 SOLA
-  SOLA kommune
-  # gnr. 33, bnr. 350

Sum areal alle bygg: BRA: 220 m² BRA-i: 201 m²



Befaringsdato: 05.05.2026

Rapportdato: 13.05.2026

Oppdragsnr.: 22172-1059

Referansenummer: XK1407

Autorisert foretak: TAKST ROGALAND AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Sørdsal



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 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

Eneboligen er i bra stand iht. alder, Det er utført større oppgraderinger i 2019. Enkelte tilstandsmerknings som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis bruksmerker i overflater.

Uisolert garasje BRA-e på 19 kvm. Takhøyde 2,37 mtr.

Generel beskrivelse utvendig.
Oppført med stedstøpt grunnmur og alle innvendige overflater er av betong.

Manuel garasjeport og zaptec go elbillader.

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

Enebolig med garasje - Byggeår: 1971

UTVENDIG [Gå til side](#)

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.

Saltak som er belagt med takstein.

Nordan malte trevindu med 2-lags glass.

Ytterdør i malt utførelse og nordan balkongdører med 2-lags glass.

Takrenner og nedløpsrør i aluminium.

Sørøst vendt terrasse m/ trapper på 91 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via terrassedør fra stue.

Nordvest vendt balkong på 4 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra soverom.

INNSENDIG [Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak belagt med korkvinyl, fliser på bad 1 etg. belegg i bod og bad / vaskerom u etg.

Vegger er i hovedsak belagt med malte gips plater og fliser på bad 1 etg.

Himling er i hovedsak belagt med malte gips plater.

Listefie overganger mellom vegg / tak.

Støpt gulv på grunn og etasjeskille i tre.

Vedovn plassert i stue.

Hvite slette innerdører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad / vaskerom u etg.
Belegg på gulv, malt gips på vegger og i tak. Våtromsplater v/ dusjhjørne.

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sistene, opplegg til vaskemaskin og badekar m/ dusjstang og innfellbar dusjvegger i glass.

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold.

Bad 1 etg.
Fliser på gulv / vegger og malt gips i tak.
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sistene og dusjhjørne m/ innfellbare dusjvegger i glass.

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken m/ hvite profilerte fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskemaskin m/ avrenningsbrett, 1 greps blandebatteri, våtromsplater mellom benkeplate og overskap, hvitevarer som: koketopp, stekeovn, oppvaskemaskin og kjøll / frysenskap.

Kjøkken ventilator over stekesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Sanipex rør i rør system, vannfordelerskap plassert i bod.

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

Mitsubishi luft til luft varmepumpe plassert i stue / kjøkken og i trapp.

OSO S 300 Saga std. - 281 ltr. 3kW, plassert i bod.

Sikringsskap med automatsikringer og måler, plassert i gang 1 etg.

Zaptec go elbillader i garasje.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

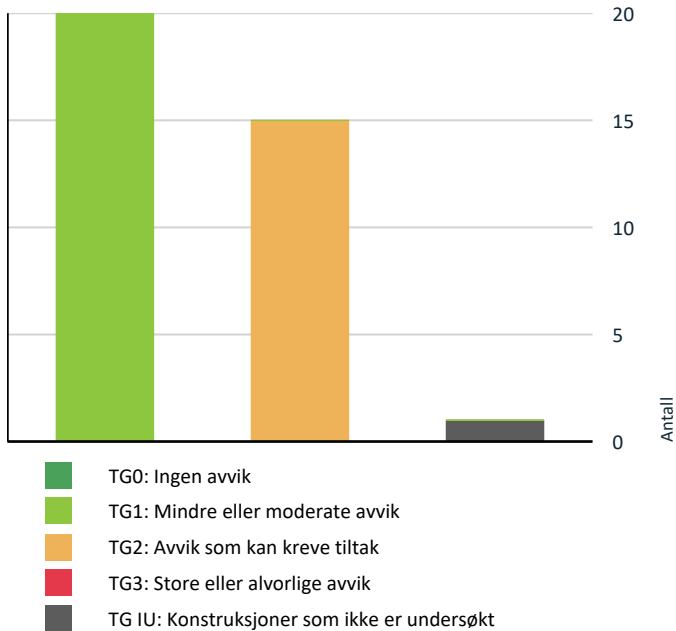
Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig med garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det er ikke samsvar med byggesøkte tegninger og faktisk bruk, manglende plantegning for 2 etg. Ferdigattest datert 5.10.1972.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? 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.

Enebolig med garasje

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er avvik:

Det registreres nedbøy i takrenne mot Sørøst og skade i bend til nedløpsrør mot Sør.

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

Det er avvik:

Det registreres stedvis slitte overflater i trekledning.

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

Det er avvik:

Det ble registrert misfarging i undertak mot raft, som er et symptom på utilstrekkelig lufting, skader i sutaksplater og manglende isolasjon på lufting av avløpsrør.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres stedvis slittasje i vinduskarmer og manglende tetting rundt vinduer i u etg. mot Sørøst.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres rustne hengsler på balkongdører, manglende tetting rundt og beslag under dør i u etg. mot Øst.

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

Det er avvik:

Det registreres slitte overflater i terrassebord og rekkverk.

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

Det er avvik:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 13 mm. avvik i stue 1 etg. målt fra vegg mot Nordvest til vegg mot Sørøst. 15 mm. avvik i gang 1 etg. målt fra vegg mot Nordøst til vegg mot Sørvest. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.

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

Det er avvik:

Det er utført tilsyn / feiling 19.10.2020. Med anmerking: Skorsteinens yttersider er ikke tilgjengelig for inspeksjon / ettersyn.

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

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Deler av vannrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

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

Det er avvik:

Deler av avløpsrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres stedvis manglende topplist / klemlist på grunnmursplast.

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

Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres avskalling i fliser på vegg og vindu er plassert i våtsone og kan utsettes for direkte vannsprut. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktopptak, råteskader og lekkasje gjennom vinduskonstruksjonen.

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres svertesopp i silikonfuger i dusjsonen.

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling, manglende snøfangere på taket og høyde fra gulv til vinduskarm på soverom u etg. mot Vest er 1,45 mtr.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED GARASJE

Byggeår

1971

Kommentar

I følge Sola kommune

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	I følge eier er det utført otalrenovering av hele huset med unntak av badet som ble renoverert av tidligere eier i 2014 samt kjøkkeneinnredningen som ble satt inn av tidligere eier i 2011. Alt utenom stenderverk/bæring og grunnmur ble revet og bygget nytt i 2019, med unntak av bad i 2. etasje. Tak, yttervegger, vinduer og dører ble byttet med nytt. Ny vindduk under kledning samt ny isolasjon der det var behov for utskiftning. Musebånd mellom kledning og grunnmur. Ny isolasjon i tak før nytt tak bla lagt. Pipa ble kledd av ny pipehatt satt inn av Muerefirmaet Aanestad og Ueland AS.
------	---------------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takpapp og takpanner er skiftet i 2019, arbeid utført av Byggmester Kommedal AS.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør i aluminium.

Takrenner og nedløpsrør er skiftet i 2019, arbeid utført av Byggmester Kommedal AS.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres nedbøy i takrenne mot Sørøst og skade i bend til nedløpsrør mot Sør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å rette opp nedbøy i takrenne mot Sørøst og bytte ut bend til nedløpsrør mot Sør.



Tilstandsrapport

TG-2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Kledning og vindduk er skiftet i 2019, arbeid utført av Byggmester Kommedal AS.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis slitte overflater i trekledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å overflatebehandle slitte overflater i trekledning.



TG-2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert misfarging i undertak mot raft, som er et symptom på utilstrekkelig lufting, skader i sutakplater og manglende isolasjon på lufting av avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å utbedre lufting på kaldloft, sutakplater og isolere lufting av avløpsrør.



TG-2 Vinduer

Beskrivelse

Nordan malte trevindu med 2-lags glass.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det registreres stedvis slittasje i vinduskarmer og manglende tetting rundt vinduer i u etg. mot Sørøst.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Anbefaler å overfatebehandle slitte overflater og tett rundt vinduer i u etg. mot Sørøst.



TG.2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i malt utførelse og nordan balkongdører med 2-lags glass.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

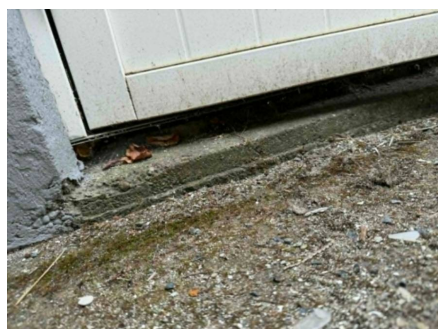
• Det er avvik:

Det registreres rustne hengsler på balkongdører, manglende tetting rundt og beslag under dør i u etg. mot Øst.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Anbefaler å bytte rustne hengsler på balkongdører, tetting rundt og beslag under dør i u etg. mot Øst.



TG.2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sørøst vendt terrasse m/ trapper på 91 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via terrassedør fra stue.

Nordvest vendt balkong på 4 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra soverom.

Terrasse m/ trapper mot Sørøst er bygget i 2019, arbeid utført av Byggmester Kommedal AS.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres slitte overflater i terrassebord og rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp oppført m/ granitt trinn.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv er i hovedsak belagt med korkvinyl, fliser på bad 1 etg. belegg i bod og bad / vaskerom u etg.

Vegger er i hovedsak belagt med malte gips plater og fliser på bad 1 etg.

Himling er i hovedsak belagt med malte gips plater.

Listefie overganger mellom vegg / tak.

Arbeid utført av Byggmester Kommedal AS.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt gulv på grunn og etasjeskille i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 13 mm. avvik i stue 1 etg. målt fra vegg mot Nordvest til vegg mot Sørøst. 15 mm. avvik i gang 1 etg. målt fra vegg mot Nordøst til vegg mot Sørvest. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke behov for umiddelbare tiltak men vurdere utbedring av knirk.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Vedovn plassert i stue.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er utført tilsyn / feiing 19.10.2020. Med anmerking: Skorsteinens yttersider er ikke tilgjengelig for inspeksjon / ettersyn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kommentar: Det ble avdekket at skorsteinens yttersider er tildekket og ikke tilgjengelig for ettersyn og inspeksjon i samsvar med oppstillingsvilkår for teglskorstein. Viser til byggedetaljblad 752.135 Eldre regler for ildsteder og skorsteiner pkt. 714 og 715 og Håndbok i skorsteiner og ildsteder pkt. 5.5

Et forslag til løsning: Vår anbefaling til teknisk løsning er at tildekningen fjernes. Det kan eventuelt monteres en inspeksjonsluke hvis avstand mellom skorstein og tildekning er minst 10 cm som er kravet til avstand fra teglskorstein til brennbart materiale. Hvis det ikke er ønskelig å fjerne den brennbare veggen eller kledningen fra skorsteinen, kan man i de fleste tilfeller bruke en godkjent skorsteinsforing, som gir luftkjøling mellom foring og ytterkappe og dermed sikrer fortsatt bruk av teglskorstein stilt opp mot brennbar vegg. Det forutsetter at ikke mer enn 2 av sidene på teglskorsteinen er tildekket fra før og at produktdokumentasjonen for løsningen som velges, blir fulgt. Rehabilitering av skorstein er søknadspliktig arbeid.

TG 1 Rom Under Terreng

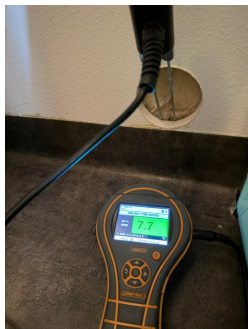
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Åpen tretrapp er skiftet i 2019, arbeid utført av Byggmester Kommedal AS.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite slette innerdører.

Innerdører er skiftet i 2019, arbeid utført av Byggmester Kommedal AS.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

VÅTROM

U ETASJE > BAD / VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malt gips på vegger og i tak. Våtromsplater v/ dusjhjørne.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

U ETASJE > BAD / VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet / vaskerommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste fall forhold anbefales det fortsatt å benytte badekar / dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning.

U ETASJE > BAD / VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Årstall: 2019

Kilde: Eier



U ETASJE > BAD / VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd systerne, opplegg til vaskemaskin og badekar m/ dusjstang og innfellbar dusjvegger i glass.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

U ETASJE > BAD / VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Årstall: 2019

Kilde: Eier

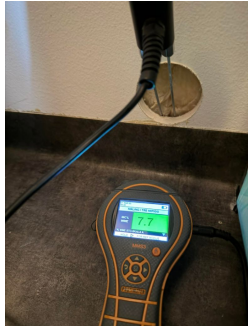
U ETASJE > BAD / VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malt gips i tak.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres avskalling i fliser på vegg og vindu er plassert i våtsone og kan utsettes for direkte vannsprut. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktoptak, råteskader og lekkasje gjennom vinduskonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å bytte fliser med skader. Vindu og karmfliser bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres svertesopp i silikonfuger i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å fjerne silikonfuger og legge nye.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG-2 pga.alder på tettesjikt.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd systerne og dusjhjørne m/ innfellbare dusjvegger i glass.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Årstall: 2014

Kilde: Eier

1 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

1 ETASJE > STUE / KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken m/ hvite profilerte fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum m/ avrenningsbrett, 1 greps blandebatteri, våtromsplate mellom benkeplate og overskap, hvitevarer som: koketopp, stekeovn, oppvaskemaskin og kjøll / fryseskap.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

1 ETASJE > STUE / KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkken ventilator over stekesonen.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Sanipex rør i rør system, vannfordelerskap plassert i bod.

Det er ikke montert kursfortegnelse i vannfordelerskap.

I følge eier ble det lagt opp rør i rør system til bad u etg. i 2019. Arbeid utført av Hetland VVS

Årstall: 1971

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av vannrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av avløpsrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Årstall: 2019

Kilde: Eier

! TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Mitsubishi luft til luft varmepumpe plassert i stue / kjøkken.

Mitsubishi luft til luft varmepumpe plassert i trapp.

Anbefaler service på varmepumper.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

OSO S 300 Saga std. - 281 ltr. 3kW, plassert i bod.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og måler, plassert i gang 1 etg.

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.
2019 I følge eier

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Strømmåler ble byttet til en strømmåler med automatisk måleravlesning i 2025, 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 Det er ikke fremlagt samsvarserklæring, eller dokumentasjon på utført elkontroll.

Generell kommentar

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



TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

I følge eier er det drenert rundt hele huset.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis manglende toppliste / klemliste på grunnmursplast.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å montere manglende toppliste / klemliste på grunnmursplast.



TG 10 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er innvendig utlekket og utvendig inntil fylt med masser. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmuren for sprekker eller skader.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemur oppført i støpt betong og naturstein.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling, manglende snøfangere på taket og høyde fra gulv til vinduskarm på soverom u etg. mot Vest er 1,45 mtr.

Konsekvens/tiltak

Anbefaler å få utført radonmåling, montere snøfangere på taket og montere fast installasjon foran vindu slik at avstanden ikke overstiger 1 mtr.

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 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med garasje

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)				
U Etasje	73	19		92			92
1 Etasje	109			109	95		109
2 Etasje	19			19		7	26
SUM	201	19			95	7	227
SUM BRA	220						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U Etasje	Gang m/ trapp, bod, bad / vaskerom, 2 soverom	Garasje	
1 Etasje	Gang m/ trapp, bad, 2 soverom, stue / kjøkken		
2 Etasje	Åpen stue m/ trapp		

Kommentar

Eksternt bruksareal (BRA-e) for u etg. er en garasje på 19 kvm.

Takhøyde målt i garasje 2,37 mtr. gang u etg. 2,25 mtr. gang 1 etg. 2,34 mtr. og 2 etg. 1,24 mtr. - 2,21 mtr.

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

Deler av arealet i 2 etg. er ikke målbart pga. lav takhøyde under 190 cm. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med målbart bruksareal gir GUA (Gulvareal).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ikke samsvar med byggesøkte tegninger og faktisk bruk, manglende plantegning for 2 etg. Ferdigattest datert 5.10.1972.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Ruben Sørsdal	Takstingeniør
	Solveig Marlene Albrecht	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1124 SOLA	33	350		0	899.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kløvervegen 15

Hjemmelshaver

Bentsen Edvard Epland

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et etablert boligområde på Varden i Sola kommune.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	04.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	
2	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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