

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Bersagelveien 519 , 4311 HOMMERSÅK

 SANDNES kommune

 gnr. 98, bnr. 225

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 30.03.2026

Rapportdato: 08.04.2026

Oppdragsnr.: 21396-1070

Referansenummer: CF8835

Autorisert foretak: TEFT EIENDOM AS

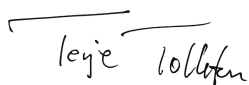


Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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 tom. Uteareal med terrasse/platting og grøntareal beplantet med plen og hekk.

OM BYGGEMETODEN

Ringmur med sparestinsmur som utvendig er pusset. Yttervegger med bindingsverk i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel og forblendt med teglstein. Etasjeskille med trebjelkelag. Vindu med dobbelt glass. Saltak tekket med torvtak.

INNVENDIGE OVERFLATER

1 Etasje. Fliser, kork og laminat på gulv. Malt vegg. Trepanel i tak. Loft. Teppe på gulv. Malt vegg og tak.

OPPVARMING

1 Etasje. Elektrisk. Panelovn. Varmekabler på gulv bad/vaskerom. Vedovn i stue. Loft. Elektrisk.

PARKERING

Parkering på egen tomt.

KONKLUSJON

Boligmassen fremstår i normalt god stand med normal slitasje alder tatt i betraktning. Forørig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

KONKLUSJON TILSTAND

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/møblelement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/riper og lignende hvor møblelement 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](#)

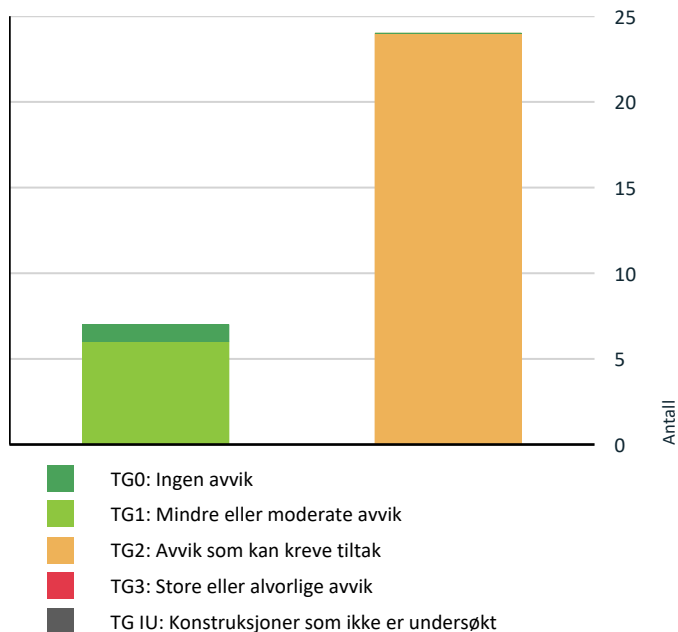
Fritidsbolig

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

Tegninger foreligger i salgsprospektet. Hems er i dag innredet og benyttet som soverom, og er inkludert i rombeskrivelsen. Areal og vindu på hems ikke tilfredsstillende gjeldende krav til rom for varig opphold. I henhold til tekniske forskrifter skal summen av høyde og bredde på rømningsvindu være minimum 150 cm. Avviket medfører at rommet ikke oppfyller dagens krav til varig oppholdsrom

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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.

Fritidsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i [Gå til side](#) henhold til krav i dagens forskrifter.
- ⚠ Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ⚠ Det er avvik i rømningsveier.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ⚠ Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1973

Kommentar

Ref. Eiendomsverdi. Boligen er ombygget 2007/2010. Ferdigattest etter ombygging foreligger ikke i kommunens arkiv.

Anvendelse

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Boligen er jevnt over normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, undertak, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakken, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Kontrollen er kun utført fra bakkenivå, og det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Taktekking av papp eller tilsvarende produkt. Taket er ikke nærmere undersøkt grunnet manglende tilkomst og begrenset synlighet fra bakkenivå. Vurderingen er derfor basert på alder.

Merknad: Papptekking har en forventet levetid på 15–30 år. Utvendige beslag har en forventet levetid på 15–35 år.

Beslaget mellom pipe og bolig (i trekonstruksjoner) er ikke fagmessig utført og kan ikke forventes å være tett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales årlig kontroll av taktekking, samt halvårlig rens av nedløpsrør.

Det bør gjennomføres en grundigere inspeksjon av taket, inkludert beslag og overganger, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller mangler. Mangelfull utførelse av beslag mellom pipe og bolig kan medføre lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen, noe som kan føre til kostbare reparasjoner dersom det ikke utbedres.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner av plast og tre som er spikret sammen. Takrenner i trekonstruksjoner kan ikke forventes å være tette.

Tilstandsrapport

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Beslag og takrenner har redusert økonomisk verdi i henhold til SINTEF Byggforsk sin levetidstabell. Stigtrinn på tak til pipe er ikke etablert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det anbefales å kontakte feiervesenet for vurdering av behov for stigtrinn til pipe.



Ned løp går til bakke.

TE2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegg på én side er forblendet med teglstein, ellers er det liggende bordkledning. Ytterveggene er oppført med bindingsverk etter standard fra byggeåret, og vil derfor ikke ha samme tetthet og isolasjonstykkelse som dagens standard.

MERKNAD: Trekledning har en forventet levetid på 20–50 år. Forventet levetid på kledning kan variere avhengig av klima og tidligere utført vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen steder er det liten avstand mellom ytterkledning og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan gi redusert lufting og redusere forventet brukstid på kledningen. Dette øker også risikoen for råte- og fuktskader på både kledning og bakvegg.

Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjonen er ikke montert bak hjørnebord.

Fukt- og råteskade er observert på vindski på taket. I tillegg er det registrert fukt- og råteskade i konstruksjoner tilknyttet utvendig bod, som er bygget inntil boligen.

Ytterkledning for øvrig fremstår i god stand med normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å fjerne utvendig bod med fukt- og råteskade for å forhindre at boligen tar skade.

Det bør også vurderes å utbedre eller bytte skadet kledning og vindski for å redusere risikoen for videre fukt- og råteskader. Tegl-forblending. Normal tid for vedlikehold. Om-fuging. Fjerning av løs fugemørtel, rengjøring og etterfylling med egnet mørtel. Intervall 30 - 60 år.

Manglende lufting og musebånd bør utbedres for å hindre skadedyr og sikre tilstrekkelig ventilasjon, slik at levetiden på kledningen forlenges.

Det tas forbehold om eventuelle skjulte skader i ytterveggskonstruksjonen.

Det anbefales å øke avstanden mellom ytterkledning og terreng til min 5 cm for å sikre tilstrekkelig lufting og tilgang for vedlikehold og maling.



Fukt/råte på vindski.



Liten/ingen avstand mellom kledning og bakke.



Vegg i teglstein fra opprinnelig byggeår 1970 tallet.



Utvendig bod bygget inntil bolig. Anbefales fjernet.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med drager i møne og sperr, bygget etter byggemåte fra byggeåret.

Konstruksjonen fremstår som stabil på befaringdagen. Det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

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

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.

Det er registrert noe fukt-opsug og fukt-skade på søyler til takkonstruksjonen ved utvendig peis. Beslag mellom bolig og overbygg med utvendig peis er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales ytterligere kontroll av beslag mellom bolig og overbygg ved utvendig peis og bod, samt utbedring av eventuelle mangler for å hindre fuktinntrengning og skadeutvikling.

Fukt-opsug og fuktskader på søyler bør følges opp, og utskifting av skadet materiale kan ikke utelukkes.



Synlige sprekker på innvendig søyle.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vindu fra 2007. Vinduer med isolerglass. Fabrikkmalt.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer er kontrollert, og at punktert vindu kan være svært vanskelig å oppdage.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene fremstår som værslitte. Vinduer har nådd over halvparten av forventet funksjonstid (TG 2). Det er økt risiko for punktering av glass og økt behov for vedlikehold fremover.

Vinduer har en forventet levetid på 20–40 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



2 stk. eldre vindu i stue.



Vindu fremstår som vær-slitt.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år. Normaltid for justering av dører 2 – 8 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Beslag ved terskel til inngangsdør er ikke montert TG 2.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Regelmessig vedlikehold og inspeksjon kan forlenge levetiden. Manglende beslag kan føre til fuktskader og redusert levetid på dør.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse/platting er bygget i trekonstruksjoner og er dekket med terrassebord i trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 gis på grunn av normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Flere søyler går direkte til bakken og er ikke forankret med fundament og søylesko.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Søyler bør forankres med fundament og søylesko. Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp er bygget i trekonstruksjoner.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er gitt på grunn av normal slitasje, samt at trappene har oversteget halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Normaltid for reparasjon av trapp i trekonstruksjoner er 15 - 30 år.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Fliser, kork og laminat på gulv. Malt vegg. Trepanel tak. Fremstår med normal slitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag mellom 1 etasje og loft. Det gjøres oppmerksom på at NS 3600:2025 er benyttet som referanse for vurdering av skjevheter i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mindre skader på parkett ved tv. Se egenerklæring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avviket. Utbedring kan vurderes.

TG 2 Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På deler av beslaget over tak og overgang er det kun benyttet trepanel, og tettingen vurderes som usikker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tetting og beslag over tak og i overgangen der det i dag kun er benyttet trepanel, for å redusere risikoen for vanninntrengning og påfølgende fuktskader i konstruksjonen. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feiervesen.

Tilstandsrapport



TG1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Liten del av bolig ligger under terreng. Del av yttervegg er synlig under trapp. Ved hull-taking og fukt-søk i soverom er det ikke registrert unormale verdier.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



TG1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Trapp med åpne trinn i trekonstruksjoner til loft og trapp med tette trinn til nedre plan. Fremstår med normal slitasje



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatt innvendig dør og dør med ramme. Fremstår med normal slitasje. Normalt intervall for justering av dører er 2–8 år.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg i våtsoner ellers malt strie på vegg. Malt tak. Det gjøres oppmerksom på at bom (hulrom under) i flis på vegg kan være svært vanskelig å oppdage. Overflatene fremstår med normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er avvik:

TG 2 er gitt fordi vinduet er plassert i våtsonen, og materialet er ikke fuktbestandig. Dette medfører økt risiko for fuktskader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Det bør benyttes fuktbestandige materialer eller fuktsikres rundt vinduet for å redusere risikoen for fuktskader.

Det kan også vurderes å montere et tett dusjkabinett for å beskytte veggkonstruksjonen mot fremtidig fuktpåvirkning.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i veggkonstruksjonen.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser.
Høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/membran ved terskel er målt til 23 mm.
Fremstår med normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bad fungerer med dette avviket: Registrert fall til sluk tilfredsstillende ikke anbefalte løsninger, men vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes til sluk.



Muggsopp i siliconfuger.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er lett tilgjengelig for kontroll og rengjøring. Belegg/membran er ikke synlig i sluket under klemringen.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluket er lett tilgjengelig for kontroll og rengjøring.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes ut fra alder og forventet gjenstående levetid.

Membran på lettvegg har en forventet utskiftingstid på 10, 15 eller 20 år, avhengig av utførelse og bruk. Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran har en forventet utskiftingstid på 10, 20 eller 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.

Det anbefales å installere tett dusjkabinett for å unngå fukt-belastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant, speil, toalett, dusj-vegg, opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist skader på innredning.

Det er ikke etablert noen dreneringsåpning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterner. Konsekvens: Ved lekkasje kan det oppstå skade i lukkede konstruksjoner, og eventuelt lekkasjevann vil ikke bli synliggjort.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres en løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, for eksempel ved å montere Waterguard eller tilsvarende lekkasjesikringssystem. Manglende synliggjøring av lekkasje kan føre til skjulte vannskader i konstruksjonen. Teknisk levetid for utstyr i kassettsisterner er normalt 15–30 år.



Noe svelling på dør.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk funksjon-testet med papir, det registreres sug i avtrekket på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hull-taking er fortatt i soverom uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med ramme på fronter, mekanisk avtrekk, stein benkeplate med nedfelt vask, integrert koketopp, integrert steikeovn, integrert oppvaskmaskin, frittstående kjøleskap. Kjøkken fremstår med normal slitasje.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over kokeplate, funksjonstestet med papir, det registreres sug i avtrekket på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Regelmessig rengjøring av filter, avtrekk og ventilasjonskanaler anbefales for å opprettholde god luftkvalitet og god effekt av anlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør skap er plassert i vaskerom.

Vannrør er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.

Hovedstoppekran er plassert i rør i rør skap.

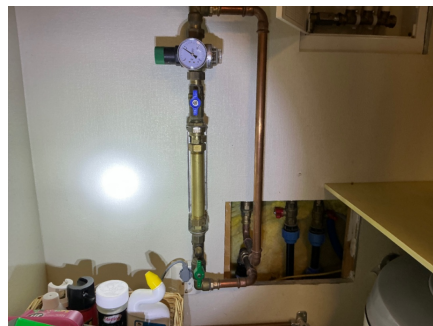
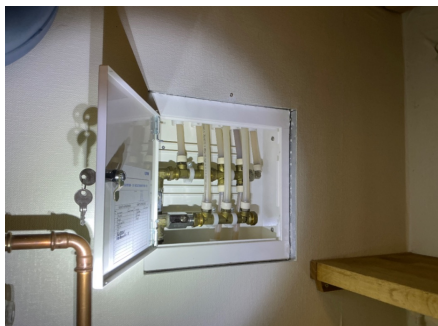
Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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 vurderes det som sannsynlig at lufting av kloakk er ivaretatt.

Det er ikke påvist noen stake-luke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsrør ligger skjult i konstruksjonen og er ikke tilgjengelig for kontroll. Det forutsettes 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.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har kun naturlig avtrekk med ventiler i yttervegg og spalteventil i vindu, som kun vil være effektivt ved vind eller større temperaturforskjeller

Tilstandsrapport

mellom inne og ute. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringsstidspunktet.

Soverom kan kun luftes med lukkevindu.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder er plassert på bad/vaskerom. Teknisk levetid for bereder i rustfritt stål er 15–30 år. Anbefalt brukstid er 20 år. Bereder står i rom med sluk, og eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for elektriske feil og brannfare. 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. En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/over 20 år er påregnelig i tiden som kommer.

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 forenklede 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.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Nei

Inntak og sikringskap

3. 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

El-kontroll utført av L-nett 2022. saken er avsluttet. Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede 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.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon.
Grunnforholdene er ikke dokumentert.
Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringssystemet er fra opprinnelig byggeår (1973). Det foreligger ikke dokumentasjon på senere utskifting eller oppgradering. Normal forventet levetid for drenering er ca. 20–40 år, avhengig av grunnforhold og utførelse.

På bakgrunn av alder vurderes tilstanden til TG2 (vesentlige avvik). Selv om det ikke er registrert klare tegn til svikt på befaringsstidspunktet, må det forventes at dreneringen har redusert funksjon og kapasitet.

Vurdering av avvik:

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

På grunn av dreneringens alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur av sparesteinsmur, lødd stein som utvendig er pusset.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er gitt på grunn av riss/sprekker i muren. Pussen dekker ikke helt i nedre del. Det gjøres oppmerksom på at muren er overmalt, og at riss/sprekker derfor kan være svært vanskelig å oppdage.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør undersøkes nærmere og utbedring foretas. Normaltid for vedlikehold av pussede flater. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres. Intervall 20 – 30 år.

Tilstandsrapport



Riss/sprekk i puss.



Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemur med lødd stein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte steiner har løsnet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løse steiner bør festes eller erstattes for å sikre murens stabilitet og forhindre ytterligere forringelse. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt risiko for at muren mister bæreevne eller at steiner faller ut, noe som kan medføre fare for skade på personer eller eiendom.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrenforhold

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør utføres terrengjusteringer slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for fuktskader på bygningskonstruksjonen og unngå unødvige belastninger på dreneringssystemet.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Ref. NS 3600:2025.

Utvendig plastrør (vannrør) har alderskriterium for TG 2 på 40 år.

PVC plastrør (avløpsrør) har alderskriterium for TG 2 på 35 år.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

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

Tilstandsrapport

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:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Vinduet på loftet (soverom) tilfredsstill ikke kravene til størrelse for rømningsvei, da summen av høyde og bredde er 150 cm, noe som er under dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.



Rekkverk på innvendig trapp er ikke etablert.



Rekkverk på utvendig trapp er ikke etablert.



Rekkverk på gangvei er ikke etablert.

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

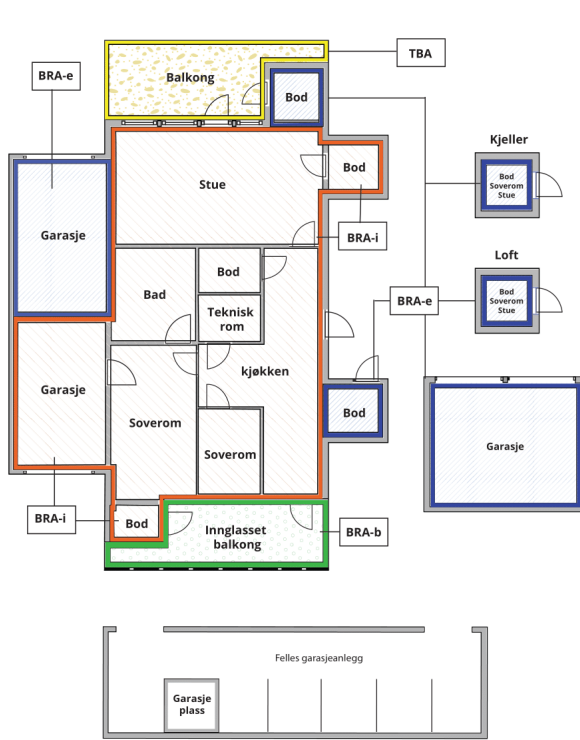
Hva er måleverdig areal?

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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	5			5	38	2	7
1 Etasje	70	21		91			91
SUM	75	21			38	2	98
SUM BRA	96						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom		
1 Etasje	Entré/gang, trapperom, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom	Bod ca 21 m ² .	

Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at areal til innervegger, kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Takhøyde målt i soverom 2, 26 m. Bod med utvendig adkomst ca 21 m². Terrasse/platting ca 38 m². Lav takhøyde på loft/hems 2 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger foreligger i salgsprospektet. Hems er i dag innredet og benyttet som soverom, og er inkludert i rombeskrivelsen. Areal og vindu på hems ikke tilfredsstillende gjeldende krav til rom for varig opphold. I henhold til tekniske forskrifter skal summen av høyde og bredde på rømningsvindu være minimum 150 cm. Avviket medfører at rommet ikke oppfyller dagens krav til varig oppholdsrom

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Innlagt vann og avløp i perioden april 2021 - mai 2023. Arbeid utført av Ave Systemer, Omdal maskin, Eco Solution, Elektropro, Breivik maskin. Se egenerklæring.

Bod

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.3.2026	Terje Tollefsen	Takstingeniør
	Sol Vibeke Nag	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	98	225		0	1288.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bersagelveien 519

Hjemmelshaver

Nag Sol Vibeke

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Privat veie fra hovedvei.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2008

Kommentar

Ref. Ambita.

Standard

Bod med enkel utførelse delvis nedgrav i bakke.

Vedlikehold

Fukt-innsig kan ikke utelukkes. Bygget er ikke videre kontrollert

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	26.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.04.2026	
2	08.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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