

Tilstandsrapport



Leilighet



Lundegeilen 17A , 4323 SANDNES



SANDNES kommune



gnr. 47, bnr. 105, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 07.01.2026

Rapportdato: 08.01.2026

Oppdragsnr.: 11795-1053

Referansenummer: JP9590

Autorisert foretak: Borg Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Walther Schoenmaker



BORG TAKST AS 

 **NITO**

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

Borg Takst AS

BORG TAKST AS er en etablert takserings bedrift med kontor i Arendal, Agder og i Bryne på Jæren i Rogaland fylke.

Vi har langtidserfaring i fra takstbransjen både privat, næring og offentlig sektor.

BORG TAKST AS leverer rådgivingstjenester innen taksering ved omsetning av eiendommer både bolig og næring.

Tjenester: Tilstandsrapport/eierskifte, reklamasjon, Skadetaksering av bolig, UK_TK1 Uavhengig Kontroll våtrom, energirådgivning med dokumentert tiltaksplan, vurdering av feil og mangler ved eierskifte.

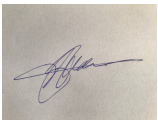
Verdi taksering av eiendom, veiledende bygge råd, bistand ved overtakelse av eiendom og ferdigbefaring ved kjøp av bolig.

Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, våre takstmenn er utdannet byggmester og har sentral godkjenning.

Som autorisert medlem av NITO gjennomfører vi jevnlig kurs og tar i bruk aktuelle resurser iht. dagens regelverk for å opprettholde kunnskap.



Rapportansvarlig



Walther Schoenmaker

Uavhengig Takstingeniør

ws@borg-takst.no

480 55 432



BORG TAKST AS 

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

Sammendrag: leilighet er i normal stand iht. alder, enkelte tilstands anmerkninger som gitt skyldes i hovedsak alder, vedlikehold og konstruksjon.
De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet.

Leilighet - Byggeår: 2012

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bebyggelse.
Boligblokk som er oppført i betong.
Etasjeskiller mellom etasjer i betong.
Yttervegger i betong/tre utvendig kledd med liggende kledning.
Flatt tak som antas er teknet med asfaltapp.
Vinduer og dører med isolerglass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett, laminat i gang, flis på gulv i våtrom.
Innvendige vegger og himling i ferdig malte overflater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra byggeåret 2012.
Veggene har fliser, samt tak -ess plater i himling.
Gulvet er flislagt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med slette fronter, samt benkeplate av laminert spon.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenhet

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Elektrisk oppvarming.
Innvendige vannledninger (rør i rør) og avløpsrør er i hovedsak av plast .
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca 120 liter plassert under kjøkkenbenk.
Elektrisk anlegg fra byggeåret.
Boligen har brannvarsler og hånd slukker.
Varmekabler på bad.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn.
Drenering fra byggeåret.
Bygningen er oppført med grunnmur i betong..
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Merknad. rømning, og takhøyde.
- Minste soverom: plassering av vindu, avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med

mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.
- Deler av takhøyde lavere enn 2.40 i entre/gang.
Det er ellers ikke kjennskap eller opplyst om evt. avvik som berører eiendommen ifølge eier.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

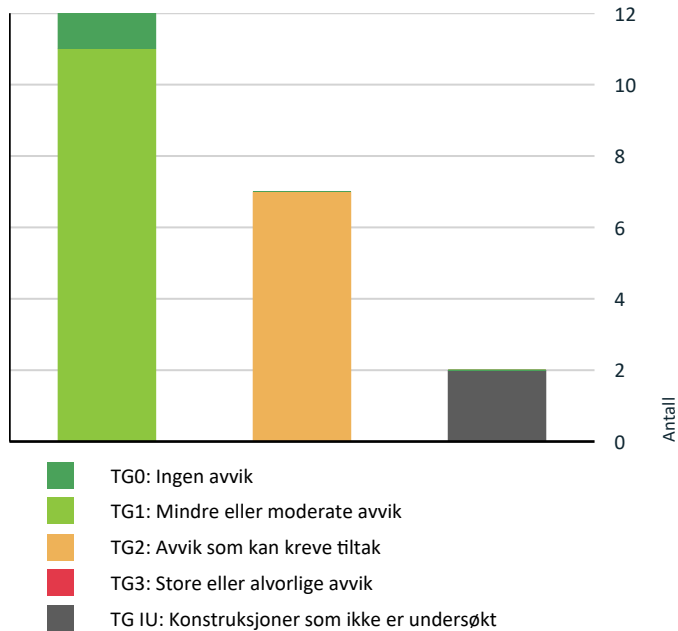
Leilighet

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

Tegninger, og midlertidig brukstillatelse er fremvist.
Ferdigattest er ikke registrert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/ megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft. Det er ikke foretatt Radonmålinger eller geoteknisk grunnundersøkelser av takstmann. Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2012

Kommentar
Eiendomsverdi på nett

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Normal standard ut fra byggeår.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG IU Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon/takteking var tildekket av snø og er ikke nærmere vurdert.

Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

! TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass fra byggeåret, type Nordan, normale bruksalderingsslitassjer i overflater, pakninger og beslag.

! TG 1 Dører

Ytterdører, normal slitasje påregnelig med noe nedbryting i utvendige overflater.

Merknad: rust registrert i øvre hengsler balkong dør



! TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en balkong i betong, flislagt begrenset besiktet pga snø.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Ingen spesielle avvik registrert, rekkverk er innenfor høyde krav på 1 m.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett, laminat i entre/gang. Malte vegger.

Tak-ess plater innvendige tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

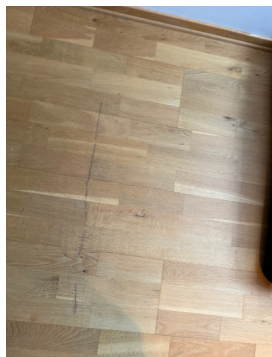
Enkelte skraper i parkett i stue, mindre glipper i skjøtet parkett ved område kjøkken. Parkett fra byggeår, påregnelig normalt med noen småhakk og mindre knirk enkelte steder. Påregnelig med overflatebehandling (sparkle/male) vegg innvendig hjørne i stue mot balkong.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe svikt/spenninger/knirk i gulvet kan forekomme som følge av dette.

Tilstandsrapport



Parkett gulv stue/kjøkken.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i betong gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.
Målt høydeforskjell under 10 mm ved stikk måling i stue. Henviser for øvrig til kommentar gitt overflater parkett.

TG 1 Innvendige dører

Boligen har slette innerdører. Påregnelig normalt med noe justering.

TG 1 Andre innvendige forhold

Andre forhold: Tidligere skjegg kre, behandlet i 2021 ifølge eier.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeåret.
Flis på gulv og vegg.
Utstyr: toalett, dusj, servant i innredning, og uttak for vaskemaskin.
Varme i gulv.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser, tak-ess plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Mindre glipper og noe misfarging i silikon fuge i dusj i overgang gulv/vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut.

Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Ca 18 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, terskel på ca. 25 mm det bemerkes at terskel er uten synlig oppbrett av membran mot terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Mindre riss/sprekk i silikonfuge i overgang gulv og vegg i dusj.

Det ble ikke registrert synlig oppbrett av membran mot terskel i dør til bad.

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået, vann ledes til sluk ved bruk av dusj.

Fall til sluk tilfredsstillende ikke preaksepterte krav med 1:50 lokal fall 0,8 m rundt hovedsluk, eller fall 1:100 fall på hele gulvet. Det er ikke mulig å kontrollere hvor membranen er avsluttet ved døren. Dette gir usikkerhet om det er tilfredsstillende høydeforskjell fra avsluttet membran ved dør og topp sluk på minimum 25mm, og det er derfor valgt tilstandsgrad 2. Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp bak terskel, kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Dette kan gi fuktskader i gulv eller vegger utenfor baderommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut.

Tetsjikt i terskel mot terskel i dør må vurderes kontrollert /utbedret for kunne tilfredsstille krav høydeforskjell på minimum 25mm fra avsluttet membran ved dør og topp sluk.

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membran er ikke direkte synlig ført under klemring i sluk eler synlig mot terskel i dør.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Membran er ikke direkte synlig ført under klemring i sluk eller registrert i oppbrett mot terskel i dør.

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, alt arbeid skal være ansvars belagt i byggesaken og vurderes deretter å være bygd iht forskrifter, det anbefales derimot at dokumentasjon fremskaffes.

TG.2_Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/slukløsningen som følge av alder/ membran har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Ved endret bruk kan det forekomme skader i lukket konstruksjon.

Tilstandsgrad 2 gis da tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Normale bruks-alderingsslitasjer.

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Bygningen har mekanisk avtrekk i våtrom, (villa vent) kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

Noe sotutslag rundt lufteventil i vegg på soverom, vaskes. Servise foretatt i 2024 ifølge eier av Villa Ventilasjons Rens, dokumentasjon ikke fremvist.

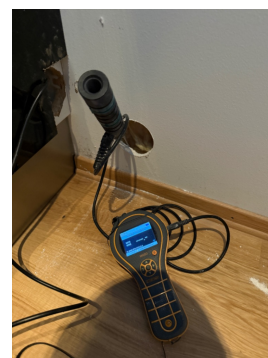
ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom.

Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt. 8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med svarte slette fronter og mørk benkeplate fra byggeår, ingen spesielle merknader utover normale bruks- og aldringsslitastjer. Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann. Det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask.

- Noe slitasje merker i kokeplate.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk fungerer ved enkel test. Mekanisk avtrekk over kokeplate, funksjonstestet med papir, det registreres sug i avtrekket på befaringsdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger er av rør i rør system. Fordelerskap er lokalisert på bad/vaskerom med dreng.

Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.

Merknad: det er påvist iring på fordeler rør/stoppe kran i kobber, det anses til å skyldes eldre forhold.

Vannrør fra byggeåret, anlegg er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere.

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Holdes under tilsyn, det ble ikke registrert behov for direkte tiltak.



Iring på vannrør i kobber.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast, ingen direkte synlige merknader. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.

TG 1 Ventilasjon

Villa Vent, mekanisk avtrekk med styringsenhet fra kjøkken, avtrekk fungerer ved enkel test. Sist service foretatt i 2024 av Andersen Ventilasjonrens A/S, ifølge eier, dokumentasjon er ikke fremlagt.

TG 2 Varmesentral

Elektrisk varme, varmekabler i gulv bad/vaskerom og entre gang ifølge eier, ellers varmematter under parkett ifølge eier. Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Med bakgrunn i alder (varmekabler/varmematter) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Boligen har installert en 120 liters varmtvannstank med ekspansjonskar.
Varmtvannstanken er lokalisert under kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bereder er i normal stand iht. alder.

Bereder er montert i rom uten sluk, men det er montert avløp på sikkerhetsventilen.

TG.2- Lekkasje sikring av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk.

Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår at evt. overvann spres ut mot tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.

Lekkasjesikring av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk.



Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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.

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.
2012

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Dokumentasjon i sikringsskapet
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
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? Sjekke 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?
Ukjent
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?
Ukjent

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Merknad: 2025_ Tidligere defekt sensor på bad er skiftet av en elektriker med fagbrev ifølge eier.
2016 _ Lagt opp 2 nye kurser til utv. bod i garasje, utført av Kverneland Elektriske ifølge eier.
Utover det er det ikke påvist vesentlige merknader.

Elektriske anlegget fra byggeåret, samsvarserklæring på anlegg fra byggeåret er fremvist.
Det er av takstmann ikke kontrollert om kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer.
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. Tilstandsgraden 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.



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



Helse, miljø og sikkerhet

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat, alder på anlegg er ikke kontrollert.
Ukjent status på Radon, det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Det er ikke avdekket vesentlige feil, men det mangler samsvarserklæring på deler av arbeid som er gjennomført på anlegget etter byggeåret. El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.
Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Tilstandsgraden 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.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

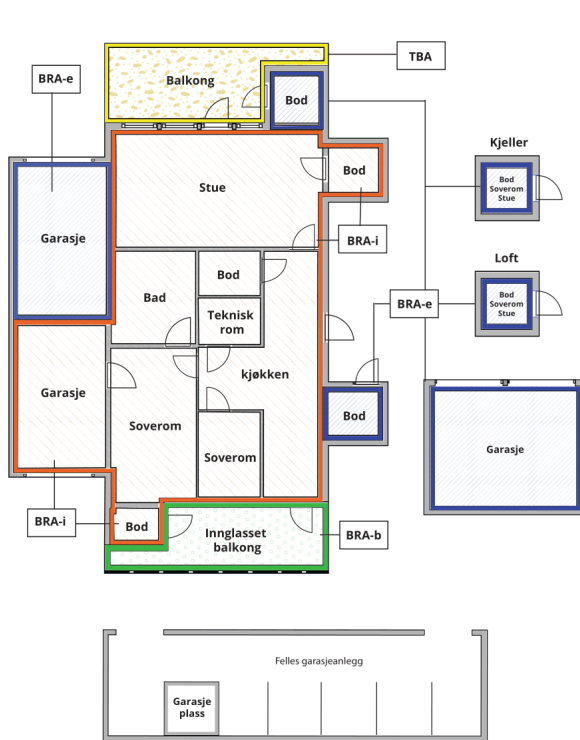
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	75	5		80	8
SUM	75	5			8
SUM BRA	80				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, stue/kjøkken, bod	Bod 2	

Kommentar

Leilighet (BRA- i) : Entré/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken, bod.

Utvendig bod på ca. 5 m2 i felles lukket parkering i underetasje inngår BRA-e.
Balkong arealet må betraktes som ca.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger, og midlertidig brukstillatelse er fremvist.
Ferdigattest er ikke registrert.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	72	3

Kommentar

Leilighet

Leilighet.
P-rom: entre/gang, 2 soverom, kjøkken/stue, bad.
S- rom: Bod på ca. 3 m2

Utvendig bod (S-rom) på ca. 5 m2 og biloppstillingsplass i felles lukket parkering i underetasje medfølger.
Utvendige bod og evt. fellesarealer utenfor leilighet er ikke nærmere vurdert.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.1.2026	Walther Schoenmaker	Takstingeniør
	Andreas Wang-Lyngnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	47	105		9	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lundegeilen 17A

Hjemmelshaver

Wang-Lyngnes Andreas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Ganddal, i Sandnes kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Utvendig bod og biloppstillingsplass i felles lukket parkering i underetasje medfølger iht. opplysninger som gitt.

Da leiligheten er en del av ett borettslag/sameie, anses at kostnadene med utvendig vedlikeholdet i stor grad vill tilfalle borettslaget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	07.01.2026	Opplysninger gitt ved bestilling av rapport.	Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	07.01.2026	Oversendt fra megler	Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	07.01.2026	Oversendt fra megler	Fremvist		Nei
Megler	07.01.2026	Opplysninger gitt ved bestilling av rapport.	Ingen		Nei
Norges Eiendommer	07.01.2026	Norges Eiendommer på nett.	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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