


# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Flådavegen 30 , 4362 VIGRESTAD

 HÅ kommune

 gnr. 77, bnr. 266

Sum areal alle bygg: BRA: 233 m<sup>2</sup> BRA-i: 177 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.03.2026

Rapportdato: 15.04.2026

Oppdragsnr.: 13152-1226

Eiendomsverdi ref nr: VZ1055

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Vatland



**DUO** TAKSTAS  
R o g a l a n d

**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.

# Duo Takst AS

Duo Takst AS er en etablert takseringsbedrift med tilhold på Bryne/Jæren. Våre ansatte har fagkompetanse innen byggfag og erfaring fra takseringsbransjen.

Vi leverer takseringstjenester innen tilstandsvurderinger, skadetaksering, skjønn, verditaksering av bolig og næringseiendom i hele Rogaland – for både privat og offentlig sektor.

Selskapet har også kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygningstermografi.

Våre takstmenn er medlemmer av NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon, og holder seg faglig oppdatert gjennom kontinuerlig praksis og kompetanseutvikling.

## Rapportansvarlig

Kåre Vatland

Kåre Vatland

[kv@duotakst.no](mailto:kv@duotakst.no)

902 97 450



# 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 straffansvar.

# 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

Grunnmur/ringmur i betong/betongblokker.  
Etasjeskiller i trebjelkelag.  
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er bordkledd med liggende trepaneler.  
Vinduer og dører med 2 lags isolerglass.  
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.  
Takrenner/nedløp i plast.

Enebolig antas oppført på 1960-tallet, med tilbygg fra slutten av 1980-tallet iht. fremlagte tegninger. Kjeller opplyses å være gjenoppbygget etter flomhendelse i 2015. Det anbefales nærmere kontroll av omfang og utførelse av disse arbeidene.

Boligen fremstår med varierende alder og tilstand. Registrerte avvik og tilstandsmerknings vurderes i hovedsak å være relatert til konstruksjon, oppnådd teknisk levetid, vedlikeholdsbehov og normal bruksslitasje. Det foreligger begrenset informasjon om utførte vedlikeholdsarbeider, oppgraderinger og påkostninger.

De enkelte forhold er nærmere beskrevet i rapporten, som anbefales lest i sin helhet.

## Enebolig

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå.

Taket er kun observert fra bakkenivå, og det foreligger ingen sikker vurdering av tekkings faktiske tilstand. Aldersslitasje må likevel påregnes.

Mulige skader kan overses, og restlevetid er usikker.

Anbefales nærmere kontroll ved fysisk adkomst for å fastslå faktisk tilstand og behov for vedlikehold.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Ukjent om eiendommen har separatsystem.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår/tilbygg Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass.

3 lags glass i stue.

Vinduer med varierte alder, stedvis skiftet. Synlig produksjonsdato i enkelte vinduer. (1983/1984/1987/2006/2018.)

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør. Ytterdører med varierte alder, stedvis skiftet. Synlig produksjonsdato i enkelte dører.  
Balkongdør på soverom skiftet i senere tid.

Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Det er etablert en balkong/terrasse i trevirke.

Tilsynelatende teglsteinspipe med ildstein i stue 1. etasje. Pipebeslag over tak synes montert i senere tid. tidige lekkasjer.

Merknader innvendig:

- Sprekk/bom i flis foran ildsted.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og teppe. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 29,3.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Krypkjeller ble inspisert via luke, adkomsten er begrenset. Det ble ikke registrert tegn til fukt eller skader på synlige overflater. Krypkjellere er likevel utsatt for fuktpåvirkning, og det anbefales jevnlig kontroll av forholdene.

Tretrapp fra byggeåret.

Profiler/slett dører, varierende alder.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Belegg på gulv, og våtromstapet på vegg.

Utstyr: Dusjkabinett, servant i i innredning, utslagsvask og toalett. Naturlig avtrekk.

Ca 25 mm fall fra topp sluk til gulv ved dør.

Ca 40mm fall fra topp sluk til topp terskel.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,4.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat.

Det er komfyr.

Generell info:

# Beskrivelse av eiendommen

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Anbefaler montering av waterguard.

Mekanisk avtrekk via pipe.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer

### Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Det er avløpsrør av støpejern og plast. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

### Ledningsnett

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

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i tak/vegg og vinduer, noe som var normalt ved oppføringstidspunktet.

Varmepumpe av nyere dato, ingen registrert merknader på befaringsdagen.

Normal levetid for varmpumper er ca. 12–15 år.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Manglende fast tilkobling kan medføre økt risiko for varmgang og elektrisk feil. Forholdet er ikke i samsvar med gjeldende forskrift og anbefales utbedres av autorisert elektroinstallatør.

### Utstyr sanitær installasjoner

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

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

El-anlegg med varierende alder noe oppgradert i senere tid.

Eiers representant opplyser at det ble foretatt el-tilsyn i 2021, registrerte feil ble utbedret og meldt inn av Elektrofag Jæren.

Samsvarserklæring og faktura fremvist.

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. 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.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering ukjent, trolig fra byggeåret og ved tilbygg, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

Normal tid før vedlikehold av drens system med drensledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år.

Bygningen har betong grunnmur.

Flatt terreng omliggende bolig.

Asfaltert gårdsrom, balkong,terrasse og hageanlegg.

Overbygget terrasseområde kan påvirke overflateavrenning og fuktforhold rundt bygningen.

Det er ikke foretatt kontroll av fall på deler av terreng fra bolig/grunnmur grunnet terrasse som skjuler underliggende terreng.

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

[Gå til side](#)

HMS-kontrollen er begrenset til forhold som inngår i minstekravene i Forskrift om sikrere bolighandel (2022).

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

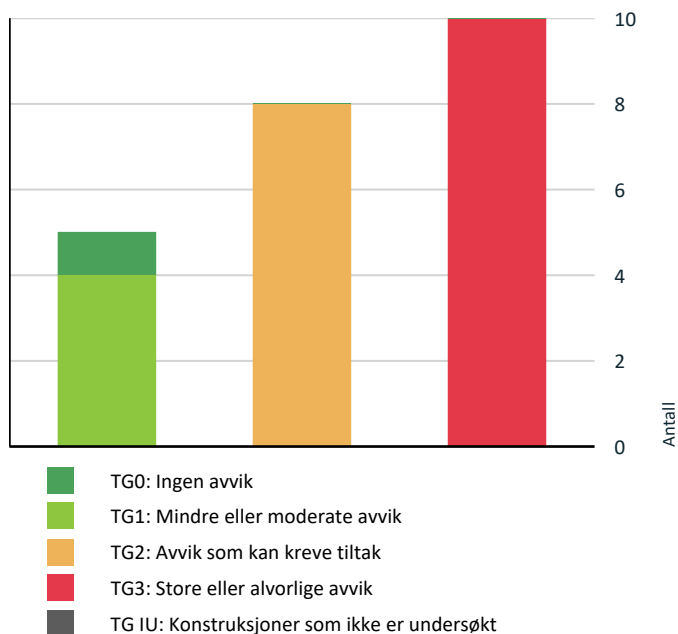
### Enebolig

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

Det foreligger ikke tegninger fra kjelleretasjen.

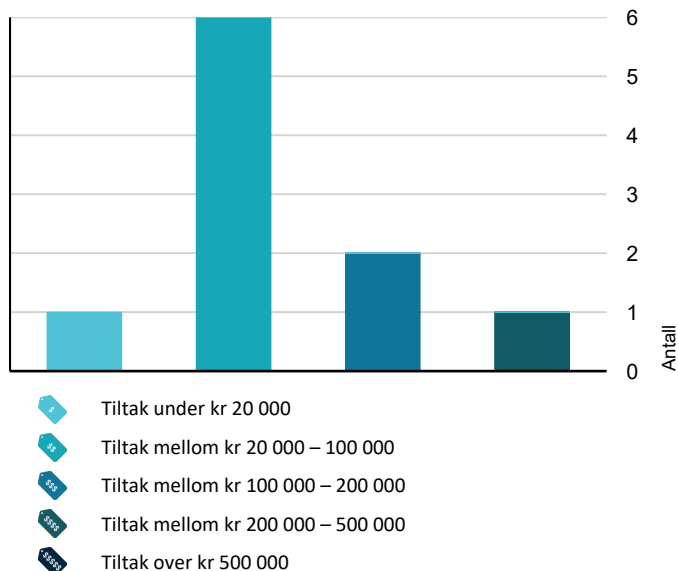
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingsloven, eksempelvis etasjeskiller, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert, men det blir ikke fastsatt tilstandsgrad eller konsekvens.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar.

Interessant bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er påvist andre avvik:

Trestige er montert over møne, men løsningen vurderes ikke å tilfredsstillende dagens krav til godkjent taksikring.

Taknedløp er stedvis avsluttet over terrenget, dette øker fuktbelastningen på treverket.

Manglende taknedløp øst øker fuktbelastningen på grunnmuren.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



##### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Det er påvist andre avvik:

Vannmerker i takplate, misfarging/svelling i veggplate på bad.

Vannmerker i takplate på soverom sideliggende bad.

Ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Iht. tidligere salgsoppgave skyldes dette uttetheter i yttertak som er utbedret.

Det registreres ekskrementer etter skadedyr på loft. Musetetting bak kledning er stedvis utilstrekkelig. Anbefaler nærmere kontroll for avdekke omfanget, og tiltak, samt utbedre den generelle tettingen utvendig.

Det registreres manglende bruk av plast, og stedvis utilstrekkelig isolasjon i bjelkelag mot kaldt loft.

Lufteskuffer i deler av kottet er klemte og gir redusert lufting.

Det er registrert noe nedbøy i deler av yttertaket, noe som vurderes som normalt og påregnelig for takkonstruksjon av denne type og alder.

Loftluke er uisolert og mangler pakninger.

Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i takkonstruksjonen, uvisst om det er aktivitet. Treverket anbefales behandlet om aktivitet skulle oppdages.

Det er registrert svertesopp på panel i takutstikk, noe som indikerer fuktpåvirkning og kan ha sammenheng med begrenset ventilering og uttørring.

Fuktpåvirkning kan gi misfarging og økt risiko for videre nedbrytning av treverket. Det anbefales rengjøring og overflatebehandling, samt vurdering av tiltak for bedre ventilering og uttørring.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer.

Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Fuktskadet overflater tilknyttet tidligere benyttet kjølerom, kan trolig tilbakeføres til oppstått skade ved flom.

Det ble ikke registrert fukt ved overflatemåling. Det må påregnes kostander tilknyttet reparasjon av overflater.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## Innvendig > Kryp Kjeller

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i krypkjelleren. Dette medfører at fukt fra grunnen stiger opp i krypkjelleren, med økt luftfuktighet og risiko for skadeutvikling. Det er registrert saltutslag på deler av yttervegg/ringmur, noe som kan skyldes mangelfull fuktsikring og/eller ventilering. Det er også observert biologisk aktivitet (edderkopper) og målt forhøyet fuktinnhold i treverk (22,3 vekt%), noe som indikerer økt risiko for fuktrelaterte skader i krypkjelleren.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Innvendige avløpsrør/vask av typen soil må påregnes utskiftet på sikt, da det innvendige tverrsnittet reduseres over tid som følge av rust og til tettinger. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Kloakkluftning er ikke lokalisert.

Avløpsrør i krypkjeller er ikke isolert, noe som kan medføre risiko for frost og kondenspåvirkning under kalde perioder.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ingen ventilering utover åpning av vindu.



## Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist andre avvik:

Vinduer med varierende alder og tilstand, med stedvis slitte overflater og beslag. Det er registrert råte i vindu på soverom mot vest og bad sør, uten påviste følgeskader innvendig. Enkelte vinduer er treg å åpne/lukke.

Det er registrert to punkterte glass. Det ble ikke observert flere punkterte glass på befaringsdagen, men det tas forbehold da synligheten kan variere med temperatur- og lysforhold.

Det er observert noe irr på beslag, og smøring/enkelt vedlikehold må påregnes. Det registreres kondensering på vinduer, noe som vurderes å ha sammenheng med begrenset luftutskiftning i boligen.

# Sammendrag av boligens tilstand

Soverom sør/vest 1. etasje og enkelte kjellerrom mangler ventilering.  
Det er stedvis registrert innvendig kondensering på vinduer.  
Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

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

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.  
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.  
Det er påvist andre avvik:

Drenering trolig fra byggeåret og ved tilbygg.  
Forventet levetid er trolig utgått på drenering fra byggeåret.  
Det observeres salt/kalk utslag på grunnmurens synlige innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt, og eller at det oppstår kondensering grunnet mangelfull ventilering. Videre er det registrert fukt ved hulltaking i utforete vegger.

Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres.  
Kjeller som er innredet med utforende vegger og oppforede gulv er i utgangspunktet en risiko konstruksjon. Det orienteres på generelt grunnlag at innredete rom under  
Flatt terreng rundt huset gjør at regnvann og smeltevann ikke ledes bort, noe som gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering.  
Megler opplyser at kjeller ble skadet iftm. flom på Vigrestad i 2015. Store deler av kjeller gjenoppbygget etter dette. Det foreligger ikke ytterligere informasjon.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.  
Terrengfaller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Fall til sluk er mindre enn anbefalt nivå.  
Det er stedvis avskalling i tapet på vegg. Vindu er montert i våtsone.  
Det er registrert avskalling i servant, uten påvist lekkasje. Innredning har begynnende svelling og overflateavskalling.  
Det er treg vannpåfylling i sisterner.  
Det er registrert riss i gulvbelegg ved dør til gang, samt generell misfarging i overflater.  
Oppbrett av belegg rundt røroppstikk i gulv er lavt.  
Toalett er festet med skruer gjennom belegg.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.  
Det er påvist andre avvik:

Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker. Det registreres mosegroing på taket. Dette reduserer levetiden på tekkingen.

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

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.  
Det er påvist andre avvik:

Utvendig kledning har varierende alder.  
Det registreres stedvis nedbrytning og tørkesprekker i utvendig treverk og kledning, særlig på fasader som er utsatt for sol og fuktighet.  
Manglende ventilering/luftespalte mot mur.  
Musetetting er ikke tilfredstillende, registrerte ekskrementer etter skadedyr på loft.

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

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

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.  
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.  
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.  
Det er påvist andre avvik:

Ytterdører med varierende alder og stand.  
Stedvis noe nedbrytning i overflater/karmer som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Balkong dør i pvc på soverom sør/vest er skjevt montert, behøver justering. Det registreres svelling i nedre del av foring, ingen registrert fukt ved overflatemåling.  
Terrassedør stue henger og tar i karm.  
Svelling i ytterdør entre.

# Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er påvist andre avvik:

Noe slitt rekkverk og terrassebords tilknytte balkong. Markterrasse mot terreng. Terrassebord/rekkverk fremstår stedvis slitt, med tegn til nedbrytning og bruksslitasje på deler av plattingen. Det er også observert noe ujevnheter i konstruksjonen. Det må påregnes noe nedbrytning og ujevnheter i treverk og konstruksjoner som står i eller nær terreng, herunder søyler, bjelker og reisverk.

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

Det er påvist andre avvik:

Det registreres stedvis spenning/knirk og ujevnheter i toppdekker. Det er ikke foretatt nivelleringer. Overflater generelt med varierende alder, stedvis noe slitt, påregnelig med oppgraderinger. Ujevn montering flis i kjeller entre.

I eldre boliger kan bjelker i etasjeskillet være avsluttet direkte i grunnmur. Dette medfører økt risiko for fuktinntak i endene av bjelkene, noe som kan gi råteutvikling og redusert levetid dersom konstruksjonen utsettes for fukt. Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk.

Vannmerker i tapet underliggende vindu på soverom 1. etasje, kan trolig tilbakeføres til før skiftning av vindu. Ingen registrert fukt ved overflatemåling på befaringsdagen.

Det er registrert stedvise sprekker i plateskjøter over dør- og vindusåpninger. Forholdet vurderes å kunne være relatert til setninger og bevegelser fra oppføringsstidspunktet, noe som er vanlig for denne type og alder. Det er ikke registrert forhold som tilsier pågående bevegelser av betydning

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør.

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje.

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

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det er registrert stedvise riss og avskalling i utvendig grunnmur/ringmur.

Innvendig er det registrert saltutslag og avskalling i puss/betong på synlige deler av grunnmuren. Deler av grunnmuren er utforet og kledd, og innvendige flater er derfor ikke tilgjengelige for inspeksjon. Eventuelle skjulte riss eller sprekker kan dermed ikke påvises.

## ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Innredning er fra byggeåret. (60 tallet) Stedvis noe slitt overflater i overflater og omliggende gulv/vegg overflate. Påregnelig med oppgradering.

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er avvik i rømningsveier.
- ! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Det er registrert manglende håndløper på innvendig trapp. Lav høyde i deler av av trapp.

Rekkverk på balkong har høyde lavere enn dagens krav, og avstand spiler avviker fra dagens krav.

Rekkverkshøyde utvendig trapp, og avstand på spiler avviker fra dagens krav.

Vinduer i kjeller tilfredsstillende ikke krav til rømning. Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning. Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.

Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

Dagslysflate er ikke kontrollert.

Krav til takhøyde: minimum 2,20 m. Målt takhøyde 2.13 m Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.

Brannslukningsapparat er eldre en 10 år.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Kommentar

Ukjent.

### Anvendelse

Helårsbolig

### Standard

### Vedlikehold

#### Tilbygg / modernisering

1987 Tilbygg/påbygg lht.tegning.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taket er kun observert fra bakkenivå, og det foreligger ingen sikker vurdering av tekkings faktiske tilstand. Aldersslitasje må likevel påregnes. Mulige skader kan overses, og restlevetid er usikker.

Anbefales nærmere kontroll ved fysisk adkomst for å fastslå faktisk tilstand og behov for vedlikehold. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

**Årstall:** 1990

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

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

Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker. Det registreres mosegroing på taket. Dette reduserer levetiden på tekkings.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av undertak nærmer seg.
- Andre tiltak:
  - Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
  - Tidspunkt for utskifting av takteking nærmer seg.

Aldersslitasje kan medføre økt risiko for svekket tetthet og fuktinntrengning over tid.

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold, inkludert fjerning av mose, samt å påregne utskifting av takteking og undertak på sikt.

# Tilstandsrapport



## TG 3 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.  
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Ukjent om eiendommen har separatsystem.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Trestige er montert over møne, men løsningen vurderes ikke å tilfredsstillende dagens krav til godkjent taksikring.

Taknedløp er stedvis avsluttet over terrenget, dette øker fuktbelastningen på treverket.

Manglende taknedløp øst øker fuktbelastningen på grunnmuren.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Stigetrinn for feier må monteres.

Manglende godkjent taksikring og utilstrekkelig bortledning av takvann gir økt risiko for personskader og fuktbelastning på konstruksjoner og grunnmur, med fare for skadeutvikling.

Det anbefales etablering av godkjent taksikring, samt komplettering og utbedring av taknedløp slik at vann ledes kontrollert bort fra bygningen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår/tilbygg Fasade/kledning har liggende bordkledning.  
Kledning med varierende alder. Iht. tidligere slagsoppgave ble kledning hovedsakelig skiftet i 1990.

# Tilstandsrapport

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.  
Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.  
Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

## Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

Utvendig kledning har varierende alder.

Det registreres stedvis nedbrytning og tørkesprekker i utvendig treverk og kledning, særlig på fasader som er utsatt for sol og fuktighet. Manglende ventilering/luftespalte mot mur. Musetetting er ikke tilfredsstillende, registrerte ekskrementer etter skadedyr på loft.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Slitasje og manglende ventilering kan gi økt risiko for fuktopptak og videre nedbrytning av kledning, samt økt risiko for skadedyr. Det anbefales vedlikehold og utskifting av skadet kledning, etablering av tilfredsstillende luftespalte, samt utbedring av musetetting.



## TG 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Vannmerker i takplate, misfarging/svelling i veggplate på bad.

Vannmerker i takplate på soverom sideliggende bad. Ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Iht. tidligere salgsoppgave skyldes dette utettheter i yttertak som er utbedret.

Det registreres ekskrementer etter skadedyr på loft. Musetetting bak kledning er stedvis utilstrekkelig. Anbefaler nærmere kontroll for avdekke omfanget, og tiltak, samt utbedre den generelle tettingen utvendig.

Det registreres manglende bruk av plast, og stedvis utilstrekkelig isolasjon i bjelkelag mot kaldt loft.

Lufteskuffer i deler av kottet er klemte og gir redusert lufting.

Det er registrert noe nedbøy i deler av yttertaket, noe som vurderes som normalt og påregnelig for takkonstruksjon av denne type og alder.

Loftluke er uisolert og mangler pakninger.

Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i takkonstruksjonen, uvisst om det er aktivitet. Treverket anbefales behandlet om aktivitet skulle oppdages.

Det er registrert svertesopp på panel i takutstikk, noe som indikerer fuktpåvirkning og kan ha sammenheng med begrenset ventilering og uttørking. Fuktpåvirkning kan gi misfarging og økt risiko for videre nedbrytning av treverket. Det anbefales rengjøring og overflatebehandling, samt vurdering av tiltak for bedre ventilering og uttørking.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Fuktpåvirkning i himling og veggplater, samt registrert skadedyraktivitet og mangelfull tetting/isolasjon mot kaldt loft, noe som kan gi økt risiko for fuktskader, varmetap og skadeutvikling over tid.

Det anbefales nærmere kontroll av fuktforhold og eventuelle lekkasjeårsaker, gjennomgang av skadedyrproblematikk med utbedring av tetting, samt forbedring av isolasjon, lufting og utbedring av loftluke.

Omfanget er ikke avdekket.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 3 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass.

3 lags glass i stue.

Vinduer med varierte alder, stedvis skiftet. Synlig produksjonsdato i enkelte vinduer. (1983/1984/1987/2006/2018.)

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Vinduer med varierende alder og tilstand, med stedvis slitte overflater og beslag. Det er registrert råte i vindu på soverom mot vest og bad sør, uten påviste følgeskader innvendig. Enkelte vinduer er treg å åpne/lukke.

Det er registrert to punkterte glass. Det ble ikke observert flere punkterte glass på befaringdagen, men det tas forbehold da synligheten kan variere med temperatur- og lysforhold.

Det er observert noe irr på beslag, og smøring/enkelt vedlikehold må påregnes. Det registreres kondensering på vinduer, noe som vurderes å ha sammenheng med begrenset luftutskifting i boligen.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Slitasje, punkterte glass og råteskade kan medføre redusert funksjon, dårligere isolasjonsevne og økt risiko for videre skadeutvikling over tid. Det anbefales vedlikehold og justering av vinduer, utskifting av punkterte glass og skadet vindu, samt tiltak for å bedre ventilasjonen for å redusere kondensering.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TC 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.

Ytterdører med varierende alder, stedvis skiftet. Synlig produksjonsdato i enkelte dører. (1987)

Balkongdør på soverom skiftet i senere tid.

Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist andre avvik:

Ytterdører med varierende alder og stand.

Stedvis noe nedbrytning i overflater/karmer som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Balkong dør i pvc på soverom sør/vest er skjevt montert, behøver justering. Det registreres svelling i nedre del av foring, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Terrassedør stue henger og tar i karm.

Svelling i ytterdør entre.

### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

# Tilstandsrapport

Slitasje og registrerte skjevheter kan medføre redusert funksjon, utettheter og økt risiko for videre nedbrytning over tid. Det anbefales justering av dører for å sikre tilfredsstillende funksjon, samt vedlikehold og eventuell utskifting av komponenter med tegn til nedbrytning.



## **TG 2** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Det er etablert en balkong/terrasse i trevirke.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe slitt rekkverk og terrassebords tilknytte balkong.

Markterrasse mot terreng. Terrassebord/rekkverk fremstår stedvis slitt, med tegn til nedbrytning og bruksslitasje på deler av plattingen. Det er også observert noe ujevnheter i konstruksjonen. Det må påregnes noe nedbrytning og ujevnheter i treverk og konstruksjoner som står i eller nær terreng, herunder søyler, bjelker og reisverk.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slitasje og nedbrytning kan medføre redusert styrke og stabilitet, samt økt behov for vedlikehold over tid.

Det anbefales vedlikehold og utskifting av skadde terrassebord og rekkverksdeler, samt kontroll og eventuell utbedring av konstruksjonen.



## **TG 1** Skorstein over tak

### Beskrivelse

Tilsynelatende teglsteinspipe med ildstein i stue 1. etasje.

# Tilstandsrapport

Pipebeslag over tak synes montert i senere tid.  
tidige lekkasjer.

Merknader innvendig:

- Sprekk/bom i flis foran ildsted.



## INNENDIG

### TC2 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og teppe. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har trepanel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres stedvis spenning/knirk og ujevnheter i toppdekker. Det er ikke foretatt nivelleringer.

Overflater generelt med varierende alder, stedvis noe slitt, påregnelig med oppgraderinger.

Ujevn montering flis i kjeller entre.

I eldre boliger kan bjelker i etasjeskillet være avsluttet direkte i grunnmur. Dette medfører økt risiko for fuktopptak i endene av bjelkene, noe som kan gi råteutvikling og redusert levetid dersom konstruksjonen utsettes for fukt. Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymping i treverk.

Vanmerker i tapet underliggende vindu på soverom 1. etasje, kan trolig tilbakeføres til før skiftning av vindu. Ingen registrert fukt ved overflatemåling på befaringsdagen.

Det er registrert stedvise sprekker i plateskjøter over dør- og vindusåpninger. Forholdet vurderes å kunne være relatert til setninger og bevegelser fra oppføringstidspunktet, noe som er vanlig for denne type og alder. Det er ikke registrert forhold som tilsier pågående bevegelser av betydning

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ujevnheter og knirk i dekker, samt overflateslitasje, er vanlig for boliger av denne alderen, men kan påvirke brukskomfort. Det kan ikke utelukkes økt risiko for fuktpåvirkning i konstruksjoner med innfesting mot grunnmur. Registrerte merker og sprekker vurderes i hovedsak å være av kosmetisk karakter. Det anbefales normalt vedlikehold og oppgradering av overflater etter behov, samt å følge med på utvikling av sprekker og eventuelle fuktforhold. Videre tiltak vurderes ved eventuell endring i tilstand eller bruk.

# Tilstandsrapport



## Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

## ⚠ TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 29,3.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Fuktskadet overflater tilknyttet tidligere benyttet kjølerom, kan trolig tilbakeføres til oppstått skade ved flom. Det ble ikke registrert fukt ved overflatemåling. Det må påregnes kostander tilknyttet reparasjon av overflater.

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. Drenering og terrengforhold må ytterligere kontrolleres og mulig oppgraderes i denne forbindelse.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



## **TG 3** Krypjkjeller

### Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Krypkjeller ble inspisert via luke, adkomsten er begrenset. Det ble ikke registrert tegn til fukt eller skader på synlige overflater. Krypkjellere er likevel utsatt for fuktpåvirkning, og det anbefales jevnlig kontroll av forholdene.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i krypkjelleren. Dette medfører at fukt fra grunnen stiger opp i krypkjelleren, med økt luftfuktighet og risiko for skadeutvikling. Det er registrert saltutslag på deler av yttervegg/ringmur, noe som kan skyldes mangelfull fuktsikring og/eller ventilering. Det er også observert biologisk aktivitet (edderkopper) og målt forhøyet fuktinnhold i treverk (22,3 vekt%), noe som indikerer økt risiko for fuktrelaterte skader i krypkjelleren.

### Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Forholdene gir økt risiko for fuktskader og biologisk aktivitet i krypkjeller, som over tid kan påvirke konstruksjon og inneklima.

Det anbefales etablering av fuktsperre mot grunnen, samt vurdering av tiltak for bedre ventilering og kontroll av fuktforhold i krypkjelleren.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport

## Innvendige trapper

### Beskrivelse

Tretrapp fra byggeåret.



## Innvendige dører

### Beskrivelse

Profiler/slett dører, varierende alder.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

##### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Belegg på gulv, og våtromstapet på vegg.

Utstyr: Dusjkabinett, servant i i innredning, utslagsvask og toalett.

Naturlig avtrekk.

Ca 25 mm fall fra topp sluk til gulv ved dør.

Ca 40mm fall fra topp sluk til topp terskel.

##### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Fall til sluk er mindre enn anbefalt nivå.

Det er stedvis avskalling i tapet på vegg. Vindu er montert i våtsone.

Det er registrert avskalling i servant, uten påvist lekkasje. Innredning har begynnende svelling og overflateavskalling.

Det er treg vannpåfylling i sisterner.

Det er registrert riss i gulvbelegg ved dør til gang, samt generell misfarging i overflater.

Oppbrett av belegg rundt røroppstikk i gulv er lavt. Toalett er festet med skruer gjennom belegg.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Badet har flere forhold som gir økt risiko for fuktinntrengning og skadeutvikling, samt redusert funksjon. Det anbefales oppgradering av badet for å sikre tilfredsstillende tetthet og funksjon.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,4.



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat. Det er komfyr.

#### Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv. Anbefaler montering av waterguard.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innredning er fra byggeåret. (60 tallet) Stedvis noe slitt overflater i overflater og omliggende gulv/vegg overflate. Påregnelig med oppgradering.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innredning er fra byggeåret (1960-tallet) med normal slitasje på overflater, og det må påregnes oppgradering.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via pipe.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer

#### Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

#### Vurdering av avvik:

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

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje.

#### 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:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Eldre vannrør gir økt risiko for lekkasjer og følgeskader.

Det anbefales jevnlig kontroll og å påregne utskifting av røropplegget.

Manglende merking av hovedstoppekran er et mindre avvik fra anbefalt praksis. Merkingen skal bidra til å lette lokalisering ved behov for stenging av vann, særlig i nødsituasjoner.

# Tilstandsrapport



## TG 3 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

### Ledningsnett

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

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

### Vurdering av avvik:

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

Innvendige avløpsrør/vask av typen soil må påregnes utskiftet på sikt, da det innvendige tverrsnittet reduseres over tid som følge av rust og til tettinger.

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Kloakkluftning er ikke lokalisert.

Avløpsrør i krypkjeller er ikke isolert, noe som kan medføre risiko for frost og kondenspåvirkning under kalde perioder.

### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Eldre avløpsrør har redusert funksjon og økt risiko for tilstopping og lekkasjer, og manglende/ukjent kloakkluftning kan påvirke avløpssystemets funksjon. Det anbefales jevnlig kontroll av avløpsanlegget, eventuell kartlegging av kloakkluftning, samt å påregne oppgradering/utskiftning av røropplegg på sikt.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## TG 3 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i tak/vegg og vinduer, noe som var normalt ved oppføringstidspunktet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Soverom sør/vest 1. etasje og enkelte kjellerrom mangler ventilering.

Det er stedvis registrert innvendig kondensering på vinduer.

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

### Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Manglende ventilering i deler av boligen og utilstrekkelig luftgjennomstrømning gir tegn til kondensering, noe som kan medføre redusert inneklimate og behov for tiltak.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Varmepumpe av nyere dato, ingen registrert merknader på befaringsdagen.

# Tilstandsrapport

Normal levetid for varmepumper er ca. 12–15 år.  
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.

**Årstall:** 2019

**Kilde:** Produksjonsår på produkt



## ! TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Manglende fast tilkobling kan medføre økt risiko for varmgang og elektrisk feil. Forholdet er ikke i samsvar med gjeldende forskrift og anbefales utbedres av autorisert elektroinstallatør.

Utstyr sanitær installasjoner

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

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

**Årstall:** 2009

**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

El-anlegg med varierende alder noe oppgradert i senere tid.

Eiers representant opplyser at det ble foretatt el-tilsyn i 2021, registrerte feil ble utbedret og meldt inn av Elektrofag Jæren. Samsvarserklæring og faktura fremvist.

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. 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)?

Ja

### Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

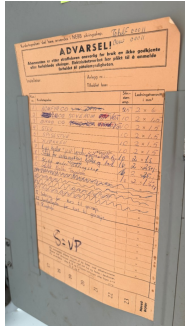
Ja

# Tilstandsrapport

## 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?

**Ukjent**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Drenering ukjent, trolig fra byggeåret og ved tilbygg, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencsledning er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drencsystem med drencsledning er 20 - 60 år.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:

Drenering trolig fra byggeåret og ved tilbygg. Forventet levetid er trolig utgått på drenering fra byggeåret.

Det observeres salt/kalk utslag på grunnmurens synlige innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt, og eller at det oppstår kondensering grunnet mangelfull ventilering. Videre er det registrert fukt ved hulltaking i utforete vegger.

Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tilsettes og dreneringsfunksjonen reduseres.

Kjeller som er innredet med utforende vegger og oppforede gulv er i utgangspunktet en risiko konstruksjon. Det orienteres på generelt grunnlag at innredete rom under

Flatt terreng rundt huset gjør at regnvann og smeltevann ikke ledes bort, noe som gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering.

Megler opplyser at kjeller ble skadet iftm. flom på Vigrestad i 2015. Store deler av kjeller gjenoppbygget etter dette. Det foreligger ikke ytterligere informasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Drenering vurderes å ha nådd sin levetid, og det er påvist fukt i konstruksjon kombinert med manglende utvendig fuktsikring, ugunstige terrengforhold og tidligere fukthendelse, noe som samlet tilsier behov for tiltak.

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det er registrert stedvise riss og avskalling i utvendig grunnmur/ringmur.

Innvendig er det registrert saltutslag og avskalling i puss/betong på synlige deler av grunnmuren. Deler av grunnmuren er utforet og kledd, og innvendige flater er derfor ikke tilgjengelige for inspeksjon. Eventuelle skjulte riss eller sprekker kan dermed ikke påvises.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdene indikerer fuktpåvirkning og kan medføre videre nedbrytning av puss og betong over tid.

Det anbefales jevnlig kontroll av forholdet, samt vurdering av tiltak for å redusere fuktbelastning og utbedre skadede overflater.



## ! TG 3 Terrengforhold

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Flatt terreng omliggende bolig.

Asfaltert gårdsrom, balkong,terrasse og hageanlegg.

Overbygget terrasseområde kan påvirke overflateavrenning og fuktforhold rundt bygningen.

Det er ikke foretatt kontroll av fall på deler av terreng fra bolig/grunnmur grunnet terrasse som skjuler underliggende terreng.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Forholdet medfører økt fuktbelastning og risiko for fuktskader. Det er registrert høyere fuktinnhold ved hulltaking og overflatemåling i kjeller på befaringsdagen.

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

HMS-kontrollen er begrenset til forhold som inngår i minstekravene i Forskrift om sikrere bolighandel (2022).

### 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.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

# Tilstandsrapport

Det er registrert manglende håndløper på innvendig trapp. Lav høyde i deler av av trapp.  
Rekkverk på balkong har høyde lavere enn dagens krav, og avstand spiler avviker fra dagens krav.  
Rekkverkshøyde utvendig trapp, og avstand på spiler avviker fra dagens krav.

Vinduer i kjeller tilfredsstillende ikke krav til rømning.

Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning.

Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.

Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.  
Dagslysflate er ikke kontrollert.

Krav til takhøyde: minimum 2,20 m. Målt takhøyde 2.13 m

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.

Brannslukningsapparat er eldre en 10 år.

## **Konsekvens/tiltak**

Forhold avviker fra dagens krav, noe som er normalt for bygg fra denne perioden.

Tiltak kan være aktuelt ved oppgradering eller bruksendring.

# 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

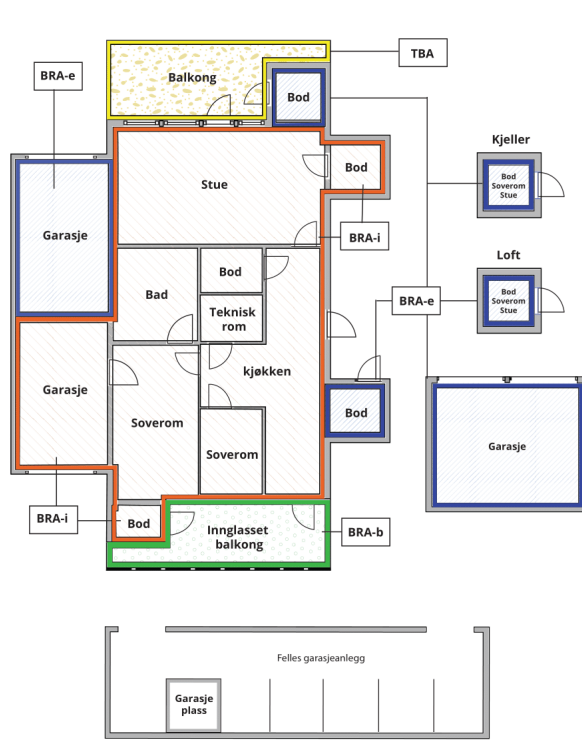
## Hva er måleverdig areal?

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.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terasse- 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, skjeheter 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.

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	104			104	23
Kjeller	73			73	
<b>SUM</b>	<b>177</b>				<b>23</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>177</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré/gang, bad/vaskerom, 3 soverom, stue/spisestue, kjøkken		
Kjeller	Kjellerentré/gang, teknisk rom, kjellerstue, bod, kjølerom, lagerrom		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger ikke tegninger fra kjelleretasjen.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje frittstående

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		38		38	
<b>SUM</b>		<b>38</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>38</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		18		18	
<b>SUM</b>		<b>18</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>18</b>				

#### Romfordeling

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

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Kåre Vatland	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1119 HÅ	77	266		0	1098.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Flådavegen 30

#### Hjemmelshaver

Haugstad Anna

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Flådavegen ved sentrum av Vigrestad i Hå kommune.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal avløpsnett.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje frittstående



### Anvendelse

Garasje

### Byggeår

Kommentar

### Standard

### Vedlikehold

### Beskrivelse

Garasje som er oppført med ringmur/plate i stedstøpt betong.  
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med trepaneler og stålplater.  
Etasjeskiller av trebjelkelag  
Saltak i tre som er tekket med stålplater  
Takrenner og nedløp av plast.  
Port av tre m/portåpner.

### Merknader:

- Svinnriss/sprekk i stedstøpt gulv.
- Mangelfull lufting og musetetting bak kledning/plater.
- Avskalling og nedbrytning og stedvis råte i treverk.

### Generell info:

Bygningen omfattes ikke av NS 3600, og er derfor ikke vurdert med tilstands- eller konsekvensanalyse.  
Den anses som sekundær bygning i forbindelse med salgsprosessen.  
Oppmåling er utført omtrentlig.  
Det er ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til brann mellom bolig og garasje.  
Vedlikehold og levetid som bolig for øvrig.

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



## Garasje



### Anvendelse

Garasje

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent.

### Standard

### Vedlikehold

### Beskrivelse

Garasje som er oppført med yttervegg i betongstein utvendig er pusset, vider elett bindingsverk som er kledd med liggende trepaneler.

Etasjeskiller av trebjelkelag

Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.

Takrenner og nedløp av plast.

Port av tre.

### Merknader:

-Råte, avskalling i treport.

-Råte i treverk omliggende port.

-Generell avskaling i fasade, setning under vindu.

-Manglende ventilering.

-Vindu 2012, slitte overflate, mangelfull tetting mot yttervegg.

-Taknedløp avsluttet over terrenget.

### Generell info:

Bygningen omfattes ikke av NS 3600, og er derfor ikke vurdert med tilstands- eller konsekvensanalyse.

Den anses som sekundær bygning i forbindelse med salgsprosessen.

Oppmåling er utført omtrentlig.

Det er ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til brann mellom bolig og garasje.

Vedlikehold og levetid som bolig for øvrig.

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



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	18.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	23.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.03.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	

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.