


# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Storhaugsletta 5B , 4365 NÆRBØ

 HÅ kommune

 gnr. 20, bnr. 727

Sum areal alle bygg: BRA: 201 m<sup>2</sup> BRA-i: 179 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.05.2026

Rapportdato: 19.05.2026

Oppdragsnr.: 13152-1287

Eiendomsverdi ref nr: XV6196

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Vatland



**DUO** TAKSTAS  
Rogaland

**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 bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Del av tomannsbolig m/garasje som ble oppført i 2012.  
Grunnmur i stedstøpt betong.  
Etasjeskiller i trebjelkelag.  
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er bordkledd med liggende trepaneler.  
Vinduer og dører med 2 lags isolerglass.  
Pulttak i tre som er tekket med papp.  
Takrenner/nedløp i plastbelagt aluminium.

Bygningen er i normal stand iht. alder.  
Registrerte tilstandsmerknings skyldes i hovedsak konstruksjon, vedlikehold og normal brukslitasje  
Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.  
Rapport anbefales lest i sin helhet.

## Tomannsbolig - Byggeår: 2012

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av papp. Taket er besikket fra bakkenivå.  
Taket er kun observert fra bakkenivå, og det foreligger ingen sikker vurdering av taktingens 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 reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.  
Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Takrenner og nedløp i plastbelagt aluminium fra byggeåret.  
Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.  
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har stående bordkledning.  
Kledning malt i 2020.  
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.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.  
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 hovedytterdører og malt balkong/terrassedører i tre.  
Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.  
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 og terrasse i trevirke.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har malte plater.  
Stedvis gjenstående fug/listverk mot trapp og dør i 2. etasje.

Etasjeskiller er av trebjelkelag, med betongplate mot grunn.  
Det er ikke foretatt nivelleringer.

### Rom under terreng

Hulltaking ble foretatt i innforet kjellervegg. Konstruksjonen bestod av gipsplater med EPS-/isoporisolasjon direkte mot grunnmur uten luftespalte, noe som begrenset videre inspeksjon av bakenforliggende konstruksjon. Det ble ikke registrert tegn til fukt eller unormal lukt ved befaringen.

Boligen har malt tretrapp med trinn av antatt eik.  
Normale brukslitasjer overflater, stedvis noe spenninger i trinn.  
Rekkverk 2. etasje målt til 89,5 cm.

Innvendig har boligen malte glatte dører.  
Stedvis noe brukslitasje i overflater.  
Eier opplyser at enkelte dørbblad skiftes foran salg.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

2. etasje  
Bad  
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 17. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 28.  
Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og plassluk under badekar, smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.  
Normal brukslitasje i overflate innredning.  
Det er balansert ventilasjon.  
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.  
Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 8 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

### Kjeller

Bad/vaskerom  
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av

# Beskrivelse av eiendommen

membranen ved dørterskelen er 40.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerentré/gang.

Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 8 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av kermaikk.

Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

## 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.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalett rom

Flis på gulv, sokkel flis og malt vegg plater.

Mekanisk avtrekk.

Varmekabler i gulv.

Rom er definert som dusj/wc rom på plantegning, rommet er likevel vurdert som toalettrom i rapport.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

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

## Ledningsnett

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

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

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Det er avløpsrør av 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.

Boligen har balansert ventilasjon. Anlegget fremstår i normal og fungerende stand uten registrerte avvik ved befaring. Normalt vedlikehold må påregnes, jevnlig filterbytte og service etter behov.

Det er installert varmepumpe. Normal levetid for varmepumper er ca. 12–15 år.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og

vedlikehold.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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.

Funksjon og utførelse av gasspeis med tilhørende utstyr og rørføringer er ikke kontrollert.

El-anlegget synes å være fra byggeåret. Dokumentasjon 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 bygningssakkyndig 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.

Dreneringen er fra 2012.

Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år)

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

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

Bygningen har betonggrunnmur.

Det ble registrert mindre skade i sementplate på grunnmur ved entré. Eier opplyser at skaden skyldes påkjørsel med bilens hengerfeste. Forholdet vurderes som hovedsakelig estetisk, og det anses ikke å være behov for umiddelbare tiltak

Terrengnet rundt boligen er opparbeidet med belegningsstein i gårdsrom samt terrasseplattning i hageanlegg.

Det er ikke foretatt kontroll av fall på 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).

## Krav til rømning

Vinduer i kjeller tilfredsstillers 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.

Rømning kan også tilfredstilles via ytterdører.

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Tomannsbolig

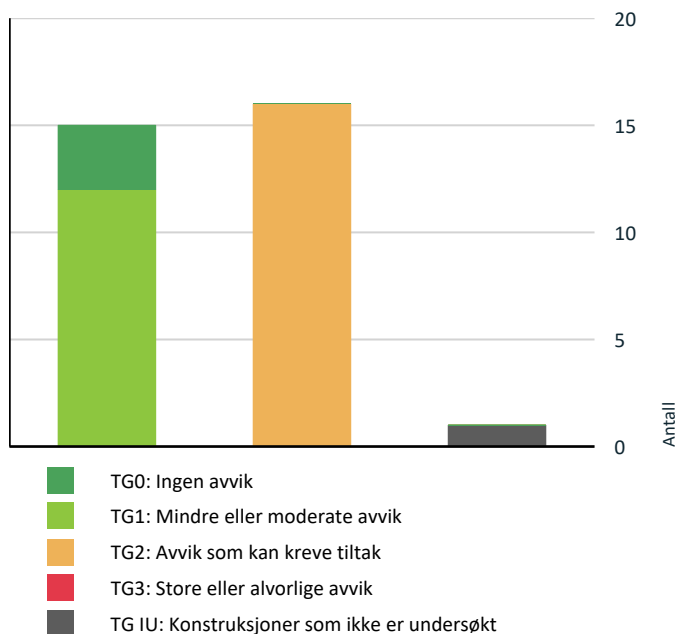
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

## Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? 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.

### Tomannsbolig

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

##### ! Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

##### ! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Utvendig kledning fra byggeåret, det registreres stedvis nedbrytning/tørkesprekker i kledning, da spesielt sider som er mye utsatt for sol og fuktighet. Terrasse er montert inntil kledningen mot vest, dette øker fuktbelastningen og hindre ventilering. -Musetetting er stedvis ikke tilstrekkelig avsluttet mot vegg, dette kan gi fare for smådyrinntrenging og bør utbedres.

##### ! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er påvist andre avvik:

Vinduer fra byggeåret, nedbrytning i enkelte overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

Registrert svelling i vindu på bad og sideliggende soverom mot øst. Ingen utslag på fukt ved overflatemåling. Dette skyldes trolig utett overgang yttervegg/vindu.

Svelling i vindusforing stor soverom vest, i følge eier har dette oppstått nåe vindu har stått luftestilling. Ingen utslag på fukt ved overflatemåling.

1. etasje

Registrert svelling i vindu på kjøkken mot øst. Ingen utslag på fukt ved overflatemåling. Dette skyldes trolig utett overgang yttervegg/vindu.

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

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Det er påvist andre avvik:

Ytterdører fra byggeåret, stedvis noe nedbrytning i overflater/karmer som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

Registrert svelling i nedre del av foring til ytterdør 1.

etasje øst. Ingen utslag på fukt ved overflatemåling.

Dette skyldes trolig utett overgang yttervegg/dør.

Begynnende avskalling i hjørne kjellerdør.

Manglende understøtting av dørterskel til balkongdør.

Enkelte ytterdører henger.

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

Det er påvist andre avvik:

Det er etablert en markterrasse mot terreng og utkraget balkong i tre.

Stedvis noe nedbrytning og avskalling i overflater i overflater terrasse og rekkverk.

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

Det er påvist andre avvik:

Innvendige overflater med normal slitasje ift. alder. Parkett på gulv, stedvis noen brukslitasje, spenninger og vannmerker/svelling i toppdekket, påregnelig normalt ift. alder.

(svelling i parkett ved kjøleskap og kjellerdør, ingen registrert fukt ved overflatemåling)

Svelling og vannmerker indikerer tidligere fuktpåvirkning og kan medføre redusert levetid på gulvoverflater.

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

Det er påvist andre avvik:

Vannrør er ikke tilstrekkelig merket i fordeler skap for vann.

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

Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert korrosjon i ventilbeslag ved avkast på balkong. Det ble også registrert noe mindre irr i ventilasjonsaggregat.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

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

## ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er påvist andre avvik:

Sprekk i fuge over dør, dette

## ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert mindre fall på gulv utenfor dusjnisen enn anbefalt referansenivå for våtrom. Videre er oppbrett av membran målt til mindre enn 15 mm, noe som avviker fra dagens krav.

Noe vannansamling omliggende sluk i dusj ved spyling.

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

### ! Entre/gang/spisestue/stue/kjøkken > Overflater og innredning


Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasje/grad.


Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.


Det er påvist andre avvik:


# Sammendrag av boligens tilstand

Fuktskadet sideplate og bunnplate, samt fuktskjolder i parkett ved kjøleskap. I følge eier skyldes dette tidligere tett drenering i kjøleskap. Ingen registrert fukt ved overflatemåling av parkett på befaringsdagen.  
Mindre avskalling i plattetopp.  
Eier opplyser at komfyrvakt er defekt.  
Ujevnhet i skjøt benkeplate.  
Løs festet blandedbatteri.

 **Kjøkken > 1. Etasje > [Gå til side](#)  
Entre/gang/spisestue/stue/kjøkken > Avtrekk**  
Det er påvist andre avvik:  
Manglende lys i avtrekksvifte, løs bryterpanel.





 **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)  
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.  
Det er påvist skader på innredning.  
Krakelering i servant.  
Begynnende svelling i sideplate til innredning.

 **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)  
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.  
Det er registrert mindre fall på gulv utenfor dusjnisen, ikke synlig oppbrett av membran i dørterskel.  
Noe vannansamling omliggende sluk i dusj ved spyling.

 **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)  
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
-  Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
-  Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
2012

**Kommentar**  
Iht. eiendomsverdi.

**Anvendelse**  
Helårsbolig

**Standard**

**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. 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 reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.

Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.



### TG 1 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plastbelagt aluminium fra byggeåret.

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

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

### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledning malt i 2020.

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 påvist andre avvik:

Utvendig kledning fra byggeåret, det registreres stedvis nedbrytning/tørkesprekker i kledning, da spesielt sider som er mye utsatt for sol og fuktighet. Terrasse er montert inntil kledningen mot vest, dette øker fuktbelastningen og hindre ventilering.

-Musetetting er stedvis ikke tilstrekkelig avsluttet mot vegg, dette kan gi fare for smådyrintrenging og bør utbedres.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig overflatebehandlinger må påregnes.

Montere eller forbedres musetetting. Dette kan utføres ved å tette åpninger med godkjente beslag, stål-/aluminiumsnetting eller egnede fugeprodukter for å hindre inntrenging av smådyr.



## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Pulttak konstruksjon i tre

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

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

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 andre avvik:

# Tilstandsrapport

Vinduer fra byggeåret, nedbrytning i enkelte overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

## Merknader:

Registrert svelling i vindu på bad og sideliggende soverom mot øst. Ingen utslag på fukt ved overflatemåling. Dette skyldes trolig uttett overgang yttervegg/vindu.

Svelling i vindusforing stor soverom vest, i følge eier har dette oppstått nå vindu har stått luftestilling. Ingen utslag på fukt ved overflatemåling.

## 1. etasje

Registrert svelling i vindu på kjøkken mot øst. Ingen utslag på fukt ved overflatemåling. Dette skyldes trolig uttett overgang yttervegg/vindu.

## Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

Svelling og nedbrytning tyder på tidligere eller periodevis fuktpåvirkning, og kan medføre redusert levetid på vinduer og tilhørende konstruksjoner. Overganger rundt vinduer anbefales kontrollert og vedlikeholdt for å hindre videre fuktpåvirkning. Skadede overflater må påregnes utbedret ved behov.



## TE 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdører og malt balkong/terrassedører i tre.

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

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

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:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist andre avvik:

Ytterdører fra byggeåret, stedvis noe nedbrytning i overflater/karmer som er mye utsatt for sol og fuktighet.

### Merknader:

Registrert svelling i nedre del av foring til ytterdør 1. etasje øst. Ingen utslag på fukt ved overflatemåling. Dette skyldes trolig uttett overgang yttervegg/dør.

Begynnende avskalling i hjørne kjellerdør.

Manglende understøtting av dørterskel til balkongdør.

Enkelte ytterdører henger.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

Nedbrytning, svelling og hengende dører kan medføre redusert tetthet og funksjon over tid. Manglende understøtting av terskel kan gi økt belastning og bevegelse i konstruksjonen.

Overganger rundt dører anbefales kontrollert og vedlikeholdt. Dører må påregnes justert ved behov, og terskel ved balkongdør anbefales understøttet.



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

### Beskrivelse

Det er etablert en balkong og terrasse i trevirke.

### Vurdering av avvik:

#### • Det er påvist andre avvik:

Det er etablert en markterrasse mot terreng og utkraget balkong i tre.

Stedvis noe nedbrytning og avskalling i overflater i overflater terrasse og rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

#### • Andre tiltak:

Videre slitasje og nedbrytning kan over tid redusere funksjon og levetid, samt medføre økt risiko for lokale skader på terrassebord og underkonstruksjon. Vedlikehold anbefales.



## INNVENDIG

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Stedvis gjenstående fug/listverk mot trapp og dør i 2. etasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innvendige overflater med normal slitasje ift. alder.

Parkett på gulv, stedvis noen brukslitasje, spenninger og vannmerker/svelling i toppdekket, påregnelig normalt ift. alder.

(svelling i parkett ved kjøleskap og kjellerdør, ingen registrert fukt ved overflatemåling)

Svelling og vannmerker indikerer tidligere fuktpåvirkning og kan medføre redusert levetid på gulvoverflater.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Brukslitasje samt stedvis svelling og vannmerker indikerer tidligere fuktpåvirkning og kan medføre redusert levetid på gulvoverflater. Forholdet anbefales holdt under observasjon. Skadete overflater må påregnes vedlikeholdt eller skiftet ved behov.



## Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag, med betongplate mot grunn. Det er ikke foretatt nivelleringer.

## TG 1U Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Hulltaking ble foretatt i innforet kjellervegg. Konstruksjonen bestod av gipsplater med EPS-/isoporisolasjon direkte mot grunnmur uten luftespalte, noe som begrenset videre inspeksjon av bakenforliggende konstruksjon. Det ble ikke registrert tegn til fukt eller unormal lukt ved befaringen.

# Tilstandsrapport

## Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med trinn av antatt eik.  
Normale brukslitasjoner overflater, stedvis noe spenninger i trinn.  
Rekkverk 2. etasje målt til 89,5 cm.



## Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.  
Stedvis noe bruksslitasje i overflater.  
Eier opplyser at enkelte dørbblad skiftes foran salg.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist andre avvik:

Sprekk i fuge over dør, dette

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 17. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 28.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert mindre fall på gulv utenfor dusjnisjen enn anbefalt referansenivå for våtrom. Videre er oppbrett av membran målt til mindre enn 15 mm, noe som avviker fra dagens krav.

Noe vannansamling omliggende sluk i dusj ved spyling.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lekkasjevann utenfor dusjsjonen ledes ikke tilstrekkelig til sluk, og det er risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsjonen og plassluk under badekar, smøremembran med ukjent utførelse.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Normal brukslitasje i overflate innredning.

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD

### ⚠ TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.  
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

## 2. ETASJE > BAD

### ⚠ TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.  
Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 8 %, og vises dermed ikke i Protimeter.



## KJELLER > BAD/VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



## KJELLER > BAD/VASKEROM

### ⚠ TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

## KJELLER > BAD/VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40.

### Vurdering av avvik:

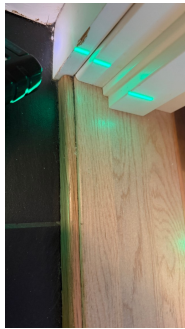
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert mindre fall på gulv utenfor dusjnisen, ikke synlig oppbrett av membran i dørterskel. Noe vannansamling omliggende sluk i dusj ved spyling.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lekkasjevann utenfor dusjsjonen ledes ikke tilstrekkelig til sluk, og det er risiko for at vann renner ut gjennom døråpning ved manglende oppbrett av membran i dørterskel.



## KJELLER > BAD/VASKEROM

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



## KJELLER > BAD/VASKEROM

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Rommet har veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

### Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

# Tilstandsrapport

## KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

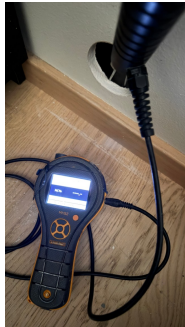
Det er balansert ventilasjon.  
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

## KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerentré/gang.  
Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 8 %, og vises dermed ikke i Protimeter.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > ENTRE/GANG/SPISESTUE/STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av kermaikk.  
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, plattetopp og stekeovn.

##### 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 skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er påvist andre avvik:

Fuktskadet sideplate og bunnplate, samt fuktskjolder i parkett ved kjøleskap. I følge eier skyldes dette tidligere tett drenering i kjøleskap. Ingen registrert fukt ved overflatemåling av parkett på befaringdagen.

Mindre avskalling i plattetopp.

Eier opplyser at komfyrvakt er defekt.

Ujevnheter i skjøt benkeplate.

Løs festet blandebatteri.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Andre tiltak:

Registrerte følgeskader er kosmetiske, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Montere ny komfyrvakt.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > ENTRE/GANG/SPISESTUE/STUE/KJØKKEN

### TG.2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Manglende lys i avtrekksvifte, løs bryterpanel.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Selv om avtrekksvifte fungerer vil det måtte påregnes oppgradering på kortere sikt.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

### TG.2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalett rom

Flis på gulv, sokkel flis og malt vegg plater.

Mekanisk avtrekk.

Varmekabler i gulv.

Rom er definert som dusj/wc rom på plantegning, rommet er likevel vurdert som toalettrom i rapport.

#### Vurdering av avvik:

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

Krakelering i servant.

Begynnende svelling i sideplate til innredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

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

#### Ledningsnett

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

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

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vannrør er ikke tilstrekkelig merket i fordeler skap for vann.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at merking etableres for å sikre oversikt.



### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av 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.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Anlegget fremstår i normal og fungerende stand uten registrerte avvik ved befarings. Normalt vedlikehold må påregnes, jevnlig filterbytte og service etter behov.

2025

Rens av ventilasjonsrør

2026

Skifte av rotor.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert korrosjon i ventilbeslag ved avkast på balkong. Det ble også registrert noe mindre irr i ventilasjonsaggregat.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Korrosjon og irr kan over tid medføre redusert levetid på komponentene. Forholdet anbefales kontrollert og vedlikeholdt ved behov.



## TG 2 Varmesentral

### Beskrivelse

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

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

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



## TG 2 Varmtvannstank

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



## Gasspeis

### Beskrivelse

Funksjon og utførelse av gasspeis med tilhørende utstyr og rørføringer er ikke kontrollert.



## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

El-anlegget synes å være fra byggeåret. Dokumentasjon fremvist.

Taklamper opplyst skiftet i 2022.

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

# Tilstandsrapport

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**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

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, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

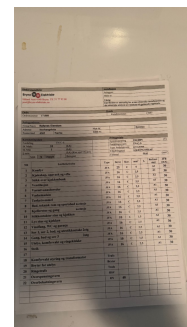
**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Nei**



# Tilstandsrapport

## Byggegrunn

### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 1 Fuktsikring og drenering

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

### Beskrivelse

Dreneringen er fra 2012.

Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år)  
Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år.  
Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år. .

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Det ble registrert mindre skade i sementplate på grunnmur ved entré. Eier opplyser at skaden skyldes påkjørsel med bilens hengerfeste. Forholdet vurderes som hovedsakelig estetisk, og det anses ikke å være behov for umiddelbare tiltak

## TG 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er opparbeidet med belegningsstein i gårdsrom samt terrasseplattning i hageanlegg.

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



## 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

# Tilstandsrapport

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

## Krav til rømning

Vinduer i kjeller tilfredsstillers 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.

Rømning kan også tilfredstilles via ytterdører.

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

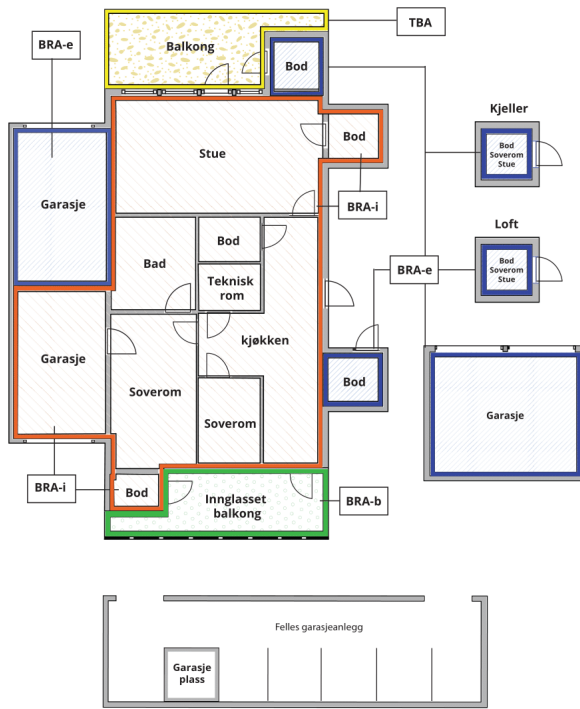
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	61			61	2
1. Etasje	61			61	22
Kjeller	57			57	39
<b>SUM</b>	<b>179</b>				<b>63</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>179</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue/gang, 3 soverom, bod, bad		
1. Etasje	Entre/gang/spisestue/stue/kjøkken, toalettrom		
Kjeller	Kjellerentré/gang, bod, 2 soverom, teknisk rom, bad/vaskerom		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## 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		22		22	
<b>SUM</b>		<b>22</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>22</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Kåre Vatland Kasper Bruun Niikanoff	Takstingeniør Eier

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1119 HÅ	20	727		0	251.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Storhaugsletta 5B

### Hjemmelshaver

Niikanoff Kasper Bruun, Pettersen Silje

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Motlandsmarka utenfor sentrum av Nærbø.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg/gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal avløpsnett.

### Tinglyste/andre forhold

Som følge av begynnende sig/utglidning fra mur/terreng fra naboeiendom mot sør har eier ført opp forstøtningsmur i stedstøpt betong(mai 2026)

Mur er nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport. Konferer med eier for nærmere informasjon.

I 2020 opplyser eier at det ble lagt ut gift langs listverk i alle rom i boligen, med ca. én meters mellomrom, ved to behandlinger mot skjeggkre. Eier opplyser videre at det ikke har vært observert skjeggkre i ettertid.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Garasje

### Byggeår

2012

### Standard

### Vedlikehold

### Kommentar

Iht. eiendomsverdi.

### Beskrivelse

Garasje er oppført med ringmur/plate i betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med stående trepaneler og innvendig med kryssfiner plater.

Pulttak i tre som er tekket med papp.

Takrenner/nedløp i plast.

Hvitlakkert stålport med elektrisk portåpner.

### Merknader:

-Svelling i ytterdør.

-Begynnende korrodering, og stedvis ujustert museband bak kledningen.

-Deler av kledning står i og nære terrenget, dette øker fuktbelastninge på treverket.

-Anbefaler at det opprettes bedre ventilering i garasjen.

-Eier opplyser at det har ved noen få anledninger kommet vann inn i det ene hjørnet av garasjen etter kraftig regnvær.

### 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
Kommunalinformasjon	13.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.05.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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