

Tilstandsrapport



Enebolig



Melslia 65 , 4137 ÅRDAL I RYFYLKE



HJELMELAND kommune



gnr. 100, bnr. 160

Sum areal alle bygg: BRA: 218 m² BRA-i: 212 m²



Befaringsdato: 10.02.2026

Rapportdato: 11.02.2026

Oppdragsnr.: 22172-1039

Referansenummer: XM1144

Autorisert foretak: TAKST ROGALAND AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Sørdsal



TR
TAKST ROGALAND AS

NITO

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

Takst Rogaland AS

Takst Rogaland AS utfører oppdrag i hele Rogaland og har sitt hovedfelt på eierskifterapporter / tilstandsrapporter v/ salg av bolig.

Med et stort fokus på at kjøper / selger skal få en trygg og god boligopplevelse. Etter mange års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen, byggesakkyndig utdanning fra Mesterskolen, sertifisert takstmann og en del av NITO takst.

Rapportansvarlig



Ruben Sørdsdal

Uavhengig Takstingeniør

post@takst-rogaland.no

484 22 402



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slittasje / bruksmerker i overflater.

Enebolig - Byggeår: 2015

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.

Valmet tak som er belagt med takstein.

Ytterdør i malt utførelse og uldal vinduer / balkongdør med 2-lags glass.

Takrenner og nedløpsrør i aluminium.

Utvendig trapp i støpt betong.

Sørvest vendt balkong på 36 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra stue / kjøkken.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak belagt med 3-stavs parkett og fliser.

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

Himling er i hovedsak belagt med malte gips plater.

Støpt gulv på grunn og etasjeskille i tre.

Aduro vedovn plassert i stue. I følge eier er vedovn montert i 2022.

Åpen tretrapp mellom u etg. og 1 etg.

Hvite slette innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad / vaskerom 1 etg.

Uavhengig kontroll utført av Mentor Prosjektering AS

Fliser på vegg og malt gips i tak.

Det er etablert servantskap med dobbel vask, klosett med innebygd sisterne, opplegg til vaskemaskin, opplegg til badekar og dusjhjørne m/ dusjvegger i glass.

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold. Bilde av fuktmåler viser tre streker (ingen utslag). For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det ingen fukt som kan lede spenning.

Bad u etg.

Uavhengig kontroll utført av Mentor Prosjektering AS

Fliser på vegg og malt gips i tak.

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

Hulltaking er foretatt fra vaskerom, uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom u etg.

Uavhengig kontroll utført av Mentor Prosjektering AS

Malt gips på vegger og tak.

Det er etablert utslagsvask, 1 greps blandebatteri og opplegg til vaskemaskin.

Hulltaking er foretatt fra vaskerom, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ikea kjøkken m/ slette fronter, laminat benkeplate, nedfelt vaskekum, oras 1 greps blandebatteri, glassplate mellom benkeplate og overskap, hvitevarer som: koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskemaskin og kjøll / frysenskap.

Kjøkkenventilator over stekesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Uponor rør i rør system. Vannfordelerskap plassert i teknisk rom.

Systemair SAVE VTR 500 L ventilasjonsaggregat plassert i teknisk rom.

OSO Super S 300 - 287 ltr. 3kW varmtvannsbereder plassert i teknisk rom.

Sikringsskap med automatsikringer og måler plassert i teknisk rom.

Downlights u etg. bod, gang, stue og 1 etg. gang, bad, soverom, stue / kjøkken.

El-gulvvarme u etg. gang, stue, bod, vaskerom, bad, begge soverom og 1 etg. bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

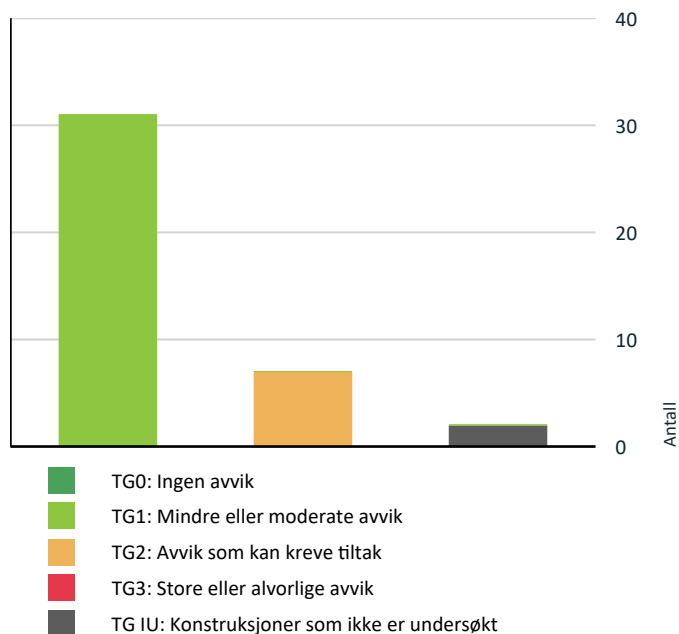
Enebolig

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

Det foreligger godkjente tegninger og ferdigattest datert 13.08.2015.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er avvik:

Det registreres slittasje / bruksmerker i overflater, spesielt i gulv og stedvis knirk i parkett.

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres stedvis knirk i trapp.

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

Det er avvik:

Det registreres overflaterust / korrosjon på galvanisert stål inne i ventilasjonsaggregatet.

Rens av avtrekkskanaler og aggregat, utført av Ryvent AS 25.11.2025.

! Våtrom > 1 etg. > Bad / vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

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

! Våtrom > U etg. > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres stedvis lite / ingen fall i dusjsone. Noe vannansamlinger.

! Våtrom > U etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

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

! Våtrom > U etg. > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling, manglende håndløper på utvendig trapp og rekkverk på balkong måles til 93 cm.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

2015

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Kommentar

I følge Hjelmeland kommune

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Det registreres noe mose på taket, anbefaler å fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i aluminium.

Veggkonstruksjon

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kaldloft er kun inspisert fra loftsluke pga. manglende gangbart gulv. Anbefaler ytterligere undersøkelser av kaldloft.

Vinduer

Uldal vindu med 2-lags glass.

Dører

Ytterdør i malt utførelse og uldal balkongdør med 2-lags glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvest vendt balkong på 36 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra stue / kjøkken.

Rekkverket blir målt til 93 cm. og tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp i støpt betong.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er i hovedsak belagt med 3-stavs parkett og fliser.

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

Himling er i hovedsak belagt med malte gips plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres slittasje / bruksmerker i overfaleter, spesielt i gulv og stedvis knirk i parkett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling må påberegnes og vurdere utbedring av knirk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv på grunn og etasjeskille i tre.

TG 1 Pipe og ildsted

Aduro vedovn plassert i stue. I følge eier er vedovn montert i 2022.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.



TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Åpen tretrapp mellom u etg. og 1 etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å utbedre knirk i trapp.

TG 1 Innvendige dører

Hvite slette innerdører.

VÅTROM

1 ETG. > BAD / VASKEROM

Generell

Uavhengig kontroll utført av Mentor Prosjektering AS

1 ETG. > BAD / VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg og malt gips i tak.

1 ETG. > BAD / VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

1 ETG. > BAD / VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

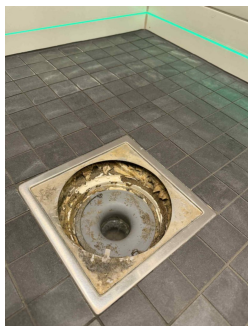
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG-2 pga.alder på tettesjikt.

Tilstandsrapport



1 ETG. > BAD / VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

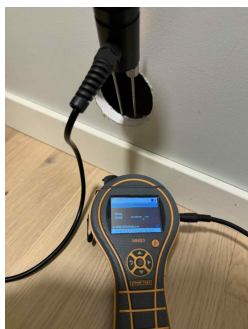
1 ETG. > BAD / VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

1 ETG. > BAD / VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold. Bilde av fuktmåler viser tre streker (ingen utslag). For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det ingen fukt som kan lede spenning.



U ETG. > BAD

Generell

Uavhengig kontroll utført av Mentor Prosjektering AS

U ETG. > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg og malt gips i tak.

Tilstandsrapport

U ETG. > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis lite / ingen fall i dusjsone. Noe vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil stedvis ligge noe vannansamlinger i dusjsone. Dette vil tørke etterhvert med hjelp av varmekabler. Evt. bør det vurderes å montere et dsujkabinett.



U ETG. > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

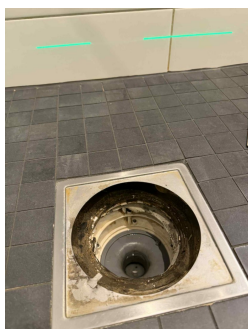
- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG-2 pga.alder på tettesjikt.



U ETG. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

U ETG. > BAD

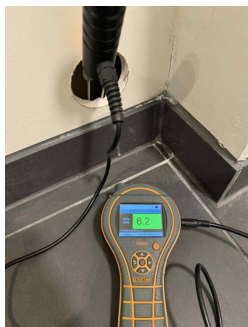
TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

U ETG. > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra vaskerom, uten å påvise unormale forhold.



U ETG. > VASKEROM

Generell

Uavhengig kontroll utført av Mentor Prosjektering AS

U ETG. > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt gips på vegger og tak.

U ETG. > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

U ETG. > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG-2 pga.alder på tettesjikt.

Tilstandsrapport



U ETG. > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert utslagsvask, 1 greps blandebatteri og opplegg til vaskemaskin.

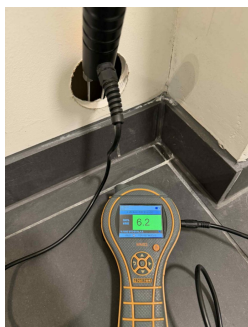
U ETG. > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

U ETG. > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra vaskerom, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1 ETG. > STUE / KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Ikea kjøkken m/ slette fronter, laminat benkeplate, nedfelt vaskekum, oras 1 greps blandebatteri, glassplate mellom benkeplate og overskap, hvitevarer som: koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskemaskin og kjøøl / fryseskap.

Det registreres stedvis bruksmerker i overflater.

1 ETG. > STUE / KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Kjøkken ventilator over stekesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Uponor rør i rør system. Vannfordelerskap plassert i teknisk rom.

TG 1 Avløpsrør

TG 2 Ventilasjon

Systemair SAVE VTR 500 L ventilasjonsaggregat plassert i teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres overflaterust / korrosjon på galvanisert stål inne i ventilasjonsaggregatet.

Rens av avtrekkskanaler og aggregat, utført av Ryvent AS 25.11.2025.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men holde aggregat under jevnlig oppsyn for sjekk at det ikke er fuktighet og årlig filterbytte.



TG 1 Varmtvannstank

OSO Super S 300 - 287 ltr. 3kW

Elektrisk anlegg

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

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.

Sikringskap med automatsikringer og måler plassert i teknisk rom.

Tilstandsrapport

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.

2015 Nybygg

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

Strømmåler ble byttet til en strømmåler med automatisk måleravlesning i 2023, arbeid utført av Oneco.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Ja Elanlegget er godkjent fra opprinnelig byggeår, men det foreligger ikke dokumentasjon på el-kontroll utført etter dette.

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmur og fundamenter

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

Det registreres stedvis noen sprekker i ringmur. Dette er ikke uvanlig, anbefaler å pusse igjen sprekker.

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

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling, manglende håndløper på utvendig trapp og rekkverk på balkong måles til 93 cm.

Konsekvens/tiltak

Anbefaler å utføre radonmåling og montere håndløper langs vegg på utvendig trapp. Rekkverk på balkong tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

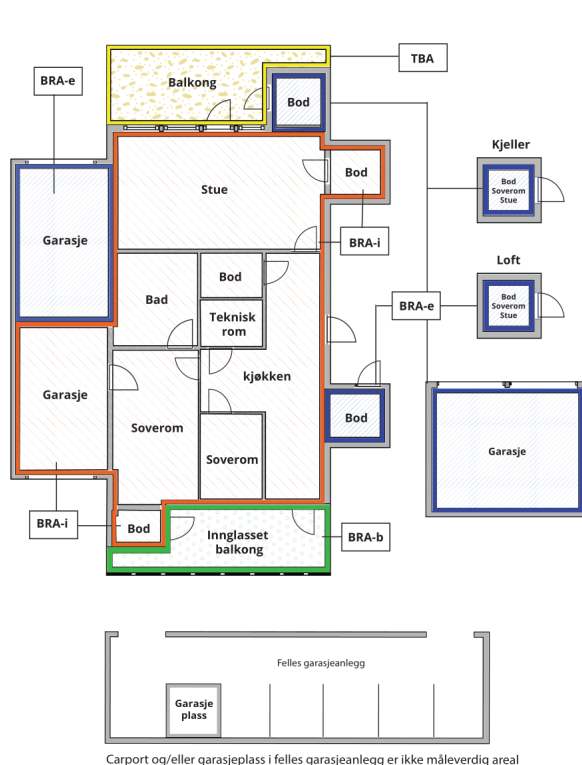
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1 etg.	108			108	36
U etg.	104	6		110	
SUM	212	6			36
SUM BRA	218				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1 etg.	Gang m/ trapp, bod, bad / vaskerom, soverom 1, stue / kjøkken		
U etg.	Gang m/ trapp, bad, teknisk rom, bod, vaskerom, stue, soverom 2, soverom 3	Utvendig bod	

Kommentar

Takhøyde 1 etg. målt i stue / kjøkken 2,38 mtr. u etg. målt i gang 2,42 mtr. og utvendig bod u etg. 2,55 mtr.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger og ferdigattest datert 13.08.2015.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2026	Ruben Sørsdal	Takstingeniør
	Jan Erik Helgevold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1133 HJELMELAND	100	160		0	953.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Melslia 65

Hjemmelshaver

Helgevold Jan Erik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et etablert boligområde i Årdal.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	09.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1 11.02.2026

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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