

Tilstandsrapport



Enebolig



Jærveien 1176, 4375 HELLVIK



EIGERSUND kommune



gnr. 60, bnr. 166

Sum areal alle bygg: BRA: 492 m² BRA-i: 270 m²



Befaringsdato: 05.02.2026

Rapportdato: 10.02.2026

Oppdragsnr.: 13152-1151

Referansenummer: CX7706

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Vatland

Vår ref: 20263068



DUO TAKST AS
R o g a l a n d

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Duo Takst AS

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren.

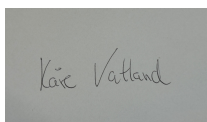
Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.

Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor.

Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi.

Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

Rapportansvarlig



Kåre Vatland

kv@duotakst.no

902 97 450



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 • etasjeskillere • tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 straktiltak 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

Bolig m/næringsdel som ble oppført i 1954
Stedvis renovert og ombygd i senere. Leilighet 1. etasje renovert i 2025.

Bygningen generelt har varierende alder og stand.
Stedvis noe slitt inn- og utvendig, samt noe utidsmessig ift. dagens krav til standard, dette har gitt enkelte tilstandsvurderinger av høyere grad. Det må påregnes noe renovering/oppgraderinger.
Det anbefales at utvendig vedlikehold og reparasjoner prioriteres.

Næringsdel m/tilknyttet rom er ikke tilstands vurdert.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger, samt innhentet fra eldre tilstandsrapport.

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

Enebolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Eldre stedbygd takkonstruksjon som utvendig er teknet med betongtakstein.
Takrenner og nedløp i plast.
Yttervegger i laftet tømmer som utvendig er kledd med plastkledning, trolig fra 1970-/1980-tallet.
Trebjelkelag mellom etasjer.
Grunnmur/1. etasje er utvendig og innvendig pusset.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.
Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.
Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.
Veggene har tømmer konstruksjon, utvendig kledd med plastkledning.

Enkelte kott ble ikke besiktet grunnet manglende tilkomst på befaringsdagen.
Trevinduer med varierende alder, enkle og 2-lags glass.

Glass i stue i bolig 1. etasje skiftet i 2024.
Vindu gavli sør skiftet i 2008. Ett vindu ble ikke besiktet grunnet manglende tilkomst.

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 stål/aluminiums hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Balkongdør 2. etasje 2018.
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.

Balkong i antatt tre i betong, teknet med overliggende platting av terrassebord.

Teglstein pipe, trolig fra byggeåret.
Pipebeslag er montert i senere tid.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg.
Veggene har tapet, malte plater og betong.
Innvendige tak har malte tak-ess plater, malt papp, og sparklet og malt gipsplater.

2024

2. og 3 etasje.

Deler av innvendig gulv, vegg og takoverflater oppgradert.

1. etasje

2025

Leilighet 1. etasje innreder/ombygget.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det registreres stedvis knirk/spenninger i toppdekke.
Trebjelkelag som er avsluttet i yttervegg av mur og puss vil erfaringsmessig ha noe råteskader i bjelkeender og bunnsvill som følge av fukt i murverket
Det er ikke foretatt nivelleringer

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom .
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15.
Boligen har malt tretrapp med parkett i trinn.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Variende alder og stand, påregnelig med oppgraderinger, ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

VÅTROM

[Gå til side](#)

1. etasje

Bad/vaskerom

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater.

Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Stråleovn på vegg.

Fall mot sluk er målt til 35. Høydeforskjell fra toppen av sluket til

toppen av membranen ved dørterskelen er 45.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Det er ingen ventilerings.

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

Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 6 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

2. etasje

Bad/vaskerom

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Beskrivelse av eiendommen

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 29. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 49.
Fall målt til gulv ved sluk. Sluk ikke besiktet grunnet manglende tilkomst.

Det måles tilstrekkelig fall til gulv ved dør til gulv ved sluk. Begrenset tilkomst for kontroll av øvrig rom på befaringsdagen.
Ukjent sluktype og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 6 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

2 .etasje

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat, normal brukslitasje i overflater.
Det er kjøøl/frysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Generell info:

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

1. etasje

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat, normal brukslitasje i overflater.
Det er kjøøl/frysenskap, 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 komfyrvakt, waterguard og dampetting.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap.
Stedvis noe nyere vannrør(rør- rør) i 1. etasje.

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 støpejern og pvc, varierende alder.

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

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Eier opplyser at det oppstod lekkasje fra avløpsrør 2. etasje i 2024. Reparasjonsarbeider utført i regi av forsikringsselskapet Gjensidige. Konferer med eier for nærmere informasjon.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Normal levetid for varmepumper er ca. 12–15 år. Ukjent alder.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.
Varmtvannstanken er på 194L

Elektriske anlegget med varierende alder.

Opplysning gitt i egenerklæring:

2025

"Endringer i forbindelse med oppussing av 1 etg. Fjernet deler av det opprinnelige

elektriske anlegget og tilpasset eksisterende kurser."

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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 med varierende alder.

Bygningen har betonggrunnmur, plate av betong.

Terrengets utforming med asfaltert gårdsrom, overbygget terrasseområde og stedvis hageanlegg kan påvirke overflateavrenning og fuktforhold rundt bygningen.

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

[Gå til side](#)

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

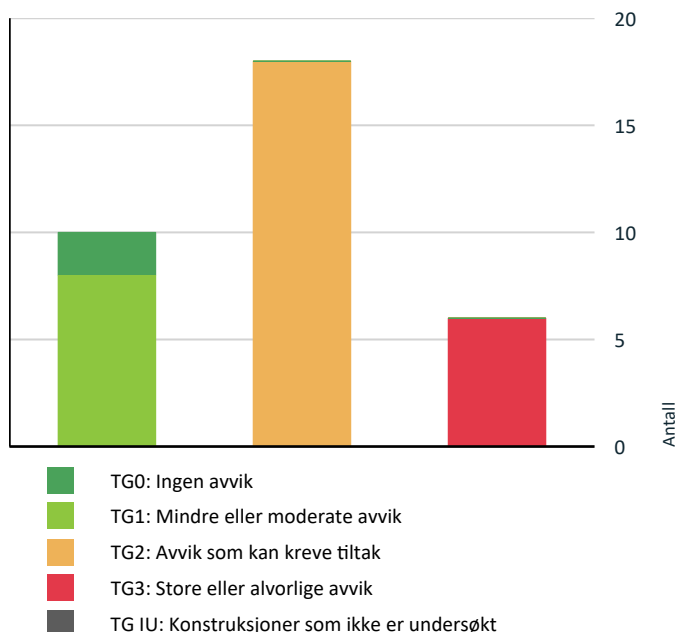
Det foreligger enkelte godkjente tegninger, men disse avviker fra dagens bruk.

Næringsdel

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

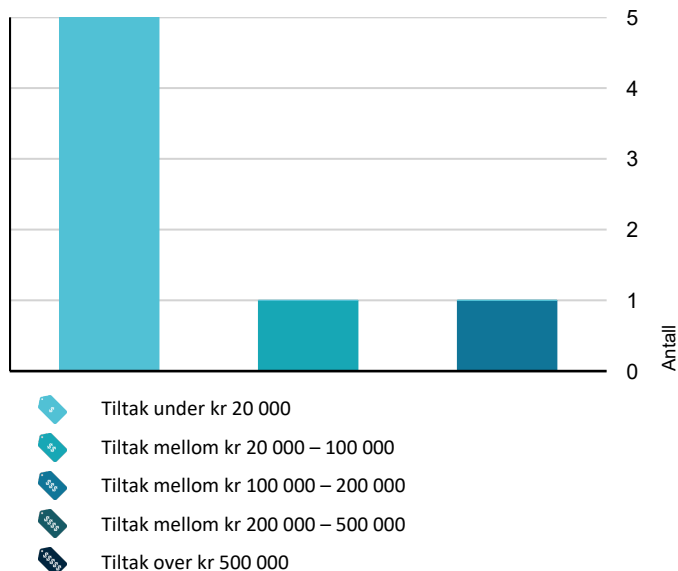
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader. Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

Boligen har vinduer med varierende alder.
Det er registrert betydelig slitasje og avskalling i overflater, samt stedvis råte, hovedsakelig på værutsatte sider.
Det er også observert noe irr på beslag, og smøring samt enkelt vedlikehold må påregnes.

Innvendig er det registrert kondens, vannmerker og avskalling. Dette vurderes å ha sammenheng med bruk og mangelfull ventilasjon. Det ble ikke registrert fukt ved overflatemålinger på befaringsdagen.

Flere vinduer lot seg ikke åpne på befaringsdagen.
Det er registrert sprekke i vindu på bad i 1. etasje.
Det registreres stedvis luftlekkasje fra vinduer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Det er påvist andre avvik:

Synlig oppbrett av teknet balkong er ikke tilstrekkelig tett mot yttervegg eller pusset rekkverk/levegg.
Råte/slitt overliggende terrasseplattning. Det ble ikke registrert lekkasjer innvendig på befaringsdagen.
Avskalling og stedvis korrosjonering i beslag overliggende rekkverk/levegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

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

Terrengfaller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrengfaller omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur, dette øker fuktbelastninger på grunnmur/yttervegg.
Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

Det observeres salt/kalk utslag på grunnmurens inside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt, og eller at det oppstår kondensering grunnet mangelfull ventilering.

Kostnadsestimat: Under 20 000

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. etasje - Hoveddel > Bad/vaskerom > Ventilasjon

Rommet har ingen ventilasjon
Våtrommet mangler tilluftsentilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Ingen ventilerings utover åpning av vindu.

Våtrommet mangler ventil og tilluftspalte i dør – konsekvens:

Kostnadsestimat: Under 20 000

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje - bolig 1 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er avvik:

Sluk/membran er ikke besiktet.

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring/sillikonerings må vurderes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

[Gå til side](#)



Utvendig > Taktekkings

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkings.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Plastkledning på utvendig vegg er sannsynligvis montert på 1970-/1980-tallet. Dersom kledningen er montert direkte utenpå eksisterende trepanel uten luftespalte, må det påregnes noe nedbrytning og råte i underliggende treverk.

Det er stedvis registrert mindre skader og sprekker i plastkledningen.

Korrosjonering/avskalling vindusbelag.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er påvist andre avvik:

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

Noe nedbøy i deler av yttertak, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder.

Det er ikke registrert ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering.

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen er mangelfull eller fraværende.

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

Loftluke er uisolert og mangler pakninger

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

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

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

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

Det er påvist andre avvik:

Balkong 2. etasje montert i 2018, noe slitt overflate, korrodering i hengsler. Dør tilslutter karm skjævt.

Innvendige avløpsrør av typen soil må påregnes utskiftet på sikt, da det innvendige tverrsnittet reduseres over tid som følge av rust og til tettinger. Uisolert soilrør i kaldt kott.



Utvendig > Skorstein over tak

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er registreres renninger på pipeløp på loft, dette kan trolig tilbakeføres til tidligere utettheter.

Pipebeslag montert i senere tid.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noe kald gulvflate i betonggulv med laminat mot grunn, særlig i områder nær yttervegg i leilighet i 1. etasje. Forholdet er ikke uvanlig for boliger fra oppføringstiden og kan ha sammenheng med begrenset isolasjon i gulvkonstruksjonen. Det er ikke registrert fukt ved overflatemålinger.

Toppdekker og overflater i bolig med varierende alder og stand, stedvis riss/spekk i plateskjøter, himlinger, stevis noe slitte overflater, hovedsakelig i øvre etasjer. Påregnelig med oppgradering.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Det er påvist andre avvik:

Vannrør generelt er av eldre alder, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Det registreres irr på kobberrør. Dette indikerer fuktpåkjennning og kan på sikt medføre behov for tiltak dersom utviklingen vedvarer.

Varerør under vask på kjøkken 1. etasje er ikke tett, anbefales tetthet for å hindre tilbakeslag.

Stoppekran er ikke påvist og funksjonstestet.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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

Det er påvist andre avvik:

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i tak/vegg og vinduer, noe som var normalt ved oppføringstidspunktet. Enkelte rom mangler ventiler. Det er registrert innvendig kondensering på vinduer og dører. Manglende tilluftspalter ved dører medfører at ventilasjonen i boenheten ikke fungerer tilfredsstillende.

Våtrom 2. etasje har ikke ventiler. Nærmere kommentert under våtrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensereende løsning fra varmtvannstank.



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er påvist andre avvik:

Drenering fra antatt byggeåret.

Det observeres salt/kalk utslag på grunnmurens innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt, og eller at det oppstår kondensering grunnet mangelfull ventilering.

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

Innredet med utforede vegger og oppforede gulv er i utgangspunktet en risiko konstruksjon.

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

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

Forventet levetid er trolig utgått.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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

Det er påvist andre avvik:



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert riss/sprekker og stedvis avskalling i pusset yttervegg/grunnmur. Videre ble det registrert saltutslag innvendig. Dette indikerer at grunnmuren stedvis trekker fukt.

Det registreres "bom", sprekk og hulrom under fliser på gulv ved dør.

 **Kjøkken > 2. etasje - Hoveddel > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Begynnende svelling i benkeplate mellom vask/høyskap.

 **Våtrom > 2. etasje - Hoveddel > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
Det er påvist andre avvik:
Lav oppbrett/sokkel omliggende rørøppstikk i gulv. Riss i sveiset skjøt på hjørne av belegg.

 **Våtrom > 2. etasje - Hoveddel > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring/sillikonering må vurderes.

 **Våtrom > 2. etasje - Hoveddel > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
Det er påvist kondens på toalettsisterne. Dette kan skyldes feil på flottøren.
Det er registrert irring på kobling/vanntilførsel til toalett, montert på yttervegg.

 **Våtrom > 1. etasje - bolig 1 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist sprekker i fliser.
Det er påvist andre avvik:

 **Våtrom > 1. etasje - bolig 1 > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Løs dolokk.
Utett overgang slang/dusjhode/blandebatteri.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
-  Det er avvik i rømningsveier.
-  Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
-  Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
-  Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
-  Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
-  Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
-  Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Sammendrag av boligens tilstand

Forstøtningsmur ved gårdsrom mangler rekkverk.

Det mangler røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen.

Vinduer i enkelte rom tilfredsstiller 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.

Rekkverk er stedvis lavere enn dagens krav på 90 cm.
Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.
Lav høyde i deler av trapp, krav til fri høyde i trappeløp er 2 meter.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1954

Kommentar

Iht. tidligere salgsdokument.

Anvendelse

Bolig/butikk/næring

Tilbygg / modernisering

1974	Tilbygget	Iht. tegning ble godkjent tilbygg på hoveddel.
2005	Ombygging	Iht. tegning ombygging av 1. etasje.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport

TG 3 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmer konstruksjon, utvendig kledd med plastkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Plastkledning på utvendig vegg er sannsynligvis montert på 1970-/1980-tallet. Dersom kledningen er montert direkte utenpå eksisterende trepanel uten luftespalte, må det påregnes noe nedbrytning og råte i underliggende treverk.
Det er stedvis registrert mindre skader og sprekker i plastkledningen.
Korrodering/avskalling vindusbelag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende lufting og skader i plastkledningen kan føre til fuktopphopning og videre nedbrytning av underliggende treverk over tid.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Eldre stedbygd takstoler.

Tilstandsrapport

Enkelte kott ble ikke besiktet grunnet manglende tilkomst på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

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

Noe nedbøy i deler av yttertaket, påregnelig normalt i yttertak av denne konstruksjon og alder.

Det er ikke registrert ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering.

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen er mangelfull eller fraværende.

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

Loftluke er uisolert og mangler pakninger

Konsekvens/tiltak

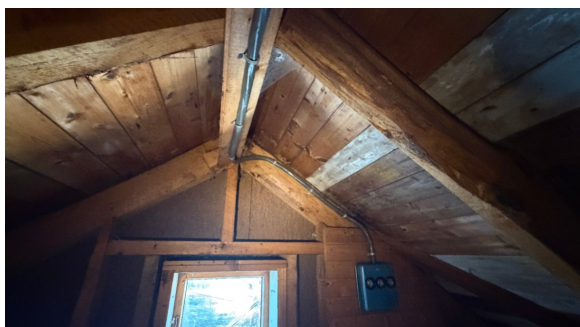
- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Flyvehull etter treskadeinsekter kan, ved eventuell aktivitet, føre til svekkelse av bæreevnen i konstruksjonen. Nedbøyning i yttertak kan indikere redusert stivhet, men anses påregnelig for konstruksjonens type og alder

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Manglende plast og utilstrekkelig isolasjon i bjelkelag mot kaldt loft kan føre til varmetap, kondensdannelse og økt risiko for fukt- og råteskader.

Uisolert loftluke uten pakninger kan føre til varmetap, luftlekkasjer og økt risiko for kondens og fuktproblemer.



TG 3 Vinduer

Trevinduer med varierende alder, enkle og 2-lags glass.

Glass i stue i bolig 1. etasje skiftet i 2024.

Vindu gavlsør skiftet i 2008. Ett vindu ble ikke besiktet grunnet manglende tilkomst.

Tilstandsrapport

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

Boligen har vinduer med varierende alder.

Det er registrert betydelig slitasje og avskalling i overflater, samt stedvis råte, hovedsakelig på værutsatte sider.

Det er også observert noe irr på beslag, og smøring samt enkelt vedlikehold må påregnes.

Innvendig er det registrert kondens, vannmerker og avskalling. Dette vurderes å ha sammenheng med bruk og mangelfull ventilasjon. Det ble ikke registrert fukt ved overflatemålinger på befaringsdagen.

Flere vinduer lot seg ikke åpne på befaringsdagen.

Det er registrert sprekk i vindu på bad i 1. etasje.

Det registreres stedvis luftlekkasje fra vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Andre tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Registrerte skader og slitasje på vinduer medfører redusert funksjon og levetid. Stedvis råte og avskalling kan føre til videre nedbrytning av materialer dersom tiltak ikke iverksettes. Sprekk i glass innebærer risiko for ytterligere skade og behov for utskifting.

Kondens, vannmerker og avskalling på innvendige flater indikerer utilstrekkelig ventilasjon og kan over tid gi økt risiko for fuktrelaterte skader. Vinduer som ikke lar seg åpne reduserer mulighet for naturlig ventilasjon og bruksmessig funksjon.

Luftlekkasje gir økt varmetap og redusert komfort, og kan over tid bidra til kondens og fuktrelaterte skader.

Det må påregnes vedlikehold, reparasjoner og eventuelt utskifting av enkelte vinduer for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og bygningsmessig tilstand.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Dører

Bygningen har stål/aluminiums hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Balkongdør 2. etasje 2018.

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:

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

Balkong 2. etasje montert i 2018, noe slitt overflate, korrodering i hengsler. Dør tilslutter karm skjevt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Videre slitasje kan over tid påvirke funksjon og overflatebeskyttelse.
Overflatevedlikehold bør utføres ved behov.

Justering og smøring av lås/beslag på terrassedør anbefales som normalt vedlikehold. Skjev tilslutning mellom dørblad og karm kan medføre luftlekkasje, med redusert tetthet og økt varmetap som følge.

Tilstandsrapport



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i antatt tre i betong, tekket med overliggende platting av terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er påvist andre avvik:

Synlig oppbrett av tekket balkong er ikke tilstrekkelig tett mot yttervegg eller pusset rekkverk/levegg. Råte/slitt overliggende terrasseplating. Det ble ikke registrert lekkasjer innvendig på befaringsdagen.

Avskalling og stedvis korrodering i beslag overliggende rekkverk/levegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Mangelfull tetting i oppbrett mot yttervegg og rekkverk kan medføre fuktinntrengning og påfølgende skader i konstruksjonen. Råteskadet/slitt terrasseplating kan forverre fuktbelastningen, selv om lekkasjer ikke ble registrert på befaringsdagen

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Skorstein over tak

Teglstein pipe, trolig fra byggeåret.
Pipebeslag er montert i senere tid.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registreres renninger på pipeløp på loft, dette kan trolig tilbakeføres til tidligere utettheter. Pipebeslag montert i senere tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Renninger på pipeløp indikerer tidligere fuktpåvirkning og kan, dersom forholdet vedvarer, føre til nedbrytning av pipeløpet og omkringliggende konstruksjoner.

Anbefaler nærmere kontroll av utvendig tetting, konferere med selger.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg.

Veggene har tapet, malte plater og betong.

Innvendige tak har malte tak-ess plater, malt papp, og sparklet og malt gipsplater.

2024

2. og 3 etasje.

Deler av innvendig gulv, vegg og takoverflater oppgradert.

1. etasje

2025

Leilighet 1. etasje innreder/ombygget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noe kald gulvflate i betonggulv med laminat mot grunn, særlig i områder nær ytterveggi leilighet i 1. etasje. Forholdet er ikke uvanlig for boliger fra oppføringstiden og kan ha sammenheng med begrenset isolasjon i gulvkonstruksjonen. Det er ikke registrert fukt ved overflatemålinger.

Toppdekker og overflater i bolig med varierende alder og stand, stedvis riss/sprekk i plateskjøter, himlinger, stevis noe slitte overflater, hovedsaklig i øvre etasjer. Påregnelig med oppgradering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Påregnelig med stedvis noe oppgraderinger.



Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det registreres stedvis knirk/spenninger i toppdekke.

Trebjelkelag som er avsluttet i yttervegg av mur og puss vil erfaringsmessig ha noe råteskader i bjelkeender og bunnsvill som følge av fukt i murverket
Det er ikke foretatt nivelleringer

Rom Under Terreng

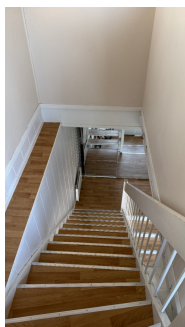
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15.



Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med parkett i trinn.



Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Variende alder og stand, påregnelig med oppgraderinger, ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Tilstandsrapport



VÅTROM

2. ETASJE - HOVEDDEL > BAD/VASKEROM

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2025



2. ETASJE - HOVEDDEL > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater.
Taket har himlingsplater.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

2. ETASJE - HOVEDDEL > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Stråleovn på vegg.

Tilstandsrapport

Fall mot sluk er målt til 35. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 45.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist andre avvik:

Lav oppbrett/sokkel omliggende røroppstikk i gulv.
Riss i sveiset skjøt på hjørne av belegget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko for vanninntrengning og fuktskade.



2. ETASJE - HOVEDDEL > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring/sillikonerer må vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.



2. ETASJE - HOVEDDEL > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist kondens på toalettsisterne. Dette kan skyldes feil på flottøren.

Det er registrert irring på kobling/vanntilførsel til toalett, montert på yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser og utbedring.

Irring på kobling indikerer begynnende korrosjon og kan over tid føre til svekket tetthet og økt risiko for lekkasje. Plassering på yttervegg øker sårbarheten for temperaturpåvirkning, og videre utvikling kan medføre behov for utskifting eller utbedring av kobling og tilhørende rørdeler.



2. ETASJE - HOVEDDEL > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Våtrommet mangler ventil og tilluftspalte i dør – konsekvens:

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
- Andre tiltak:
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning og risiko for fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



2. ETASJE - HOVEDDEL > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod.
Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 6 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

Tilstandsrapport



1. ETASJE - BOLIG 1 > BAD/VASKEROM

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



1. ETASJE - BOLIG 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1. ETASJE - BOLIG 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 29. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørrterskelen er 49.

Fall målt til gulv ved sluk. Sluk ikke besiktet grunnet manglende tilkomst.

Det måles tilstrekkelig fall til gulv ved dør til gulv ved sluk. Begrenset tilkomst for kontroll av øvrig rom på befaringsdagen.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

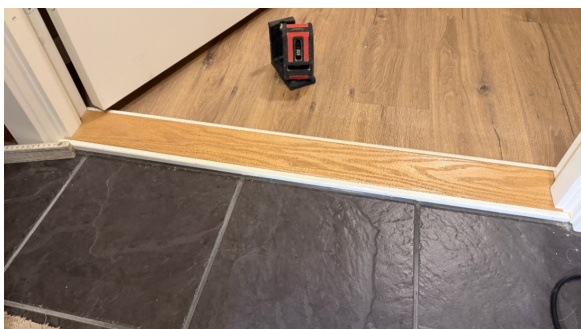
Det registreres "bom", sprekk og hulrom under fliser på gulv ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Flis på gulv.

Dette reduseres levetid og skader kan letter oppstå.



1. ETASJE - BOLIG 1 > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Ukjent sluktype og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Det er avvik:

Sluk/membran er ikke besiktet.

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring/sillikonerer må vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE - BOLIG 1 > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Løs dolokk.

Utett overgang slang/dusjhode/blandebatteri.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko for personskade og redusert brukssikkerhet.

Fare for lekkasje og vannskader.

1. ETASJE - BOLIG 1 > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

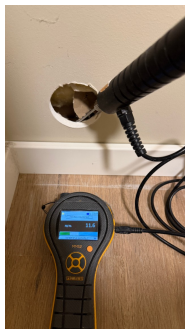
Årstall: 2025

Kilde: Eier

1. ETASJE - BOLIG 1 > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 6 %, og vises dermed ikke i Protimeter.



KJØKKEN

2. ETASJE - HOVEDDEL > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat, normal brukslitasje i overflater. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Generell info:

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

Anbefaler montering av waterguard.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Begynnende svelling i benkeplate mellom vask/høyskap.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Fukt/svelling vil kunne føre til videre nedbrytning av benkeplate og tilstøtende innredning dersom tiltak ikke utføres.



Tilstandsrapport

2. ETASJE - HOVEDDEL > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE - BOLIG 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat, normal brukslitasje i overflater. Det er kjølfrysenskap, 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 komfyrvakt, waterguard og dampetting.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



1. ETASJE - BOLIG 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap. Stedvis noe nyere vannrør(rør- rør) i 1. etasje.

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:

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

Tilstandsrapport

Vannrør generelt er av eldre alder, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Det registreres irr på kobberør. Dette indikerer fuktpåkjenning og kan på sikt medføre behov for tiltak dersom utviklingen vedvarer.

Varerør under vask på kjøkken 1. etasje er ikke tett, anbefales tetthet for å hindre tilbakeslag.

Stoppekran er ikke påvist og funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Eldre vannrør og tegn til fuktpåvirkning kan øke risiko for lekkasjer og vannskader over tid.

Manglende tetthet i varerør kan medføre tilbakeslag.

Ikke påvist stoppekran kan forsinke avstengning ved en eventuell lekkasje.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og pvc, varierende alder.

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

Ledningsnett

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

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

Eier opplyser at det oppstod lekkasje fra avløpsrør 2. etasje i 2024. Reparasjonsarbeider utført i regi av forsikringsselskapet Gjensidige. Konferer med eier for nærmere informasjon.

Vurdering av avvik:

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

Innvendige avløpsrør av typen soil må påregnes utskiftet på sikt, da det innvendige tverrsnittet reduseres over tid som følge av rust og til tettinger. Uisolert soilrør i kaldt kott.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Uisolert soilrør i kaldt kott kan føre til kondensdannelse og risiko for fuktpåvirkning på omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist andre avvik:

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i tak/vegg og vinduer, noe som var normalt ved oppføringstidspunktet. Enkelte rom mangler ventilering. Det er registrert innvendig kondensering på vinduer og dører. Manglende tilluftspalter ved dører medfører at ventilasjonen i boenheten ikke fungerer tilfredsstillende.

Våtrom 2. etasje har ikke ventilering. Nærmere kommentert under våtrom.

Konsekvens/tiltak

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

Mangelfull ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning, kondensering og risiko for fuktskader og redusert inneklima dersom forholdet ikke utbedres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Normal levetid for varmepumper er ca. 12–15 år. Ukjent alder.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.



Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 194L

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



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.

Elektriske anlegget med varierende alder.

Opplysning gitt i egenerklæring:

2025

"Endringer i forbindelse med oppussing av 1 etg. Fjernet deler av det opprinnelige elektriske anlegget og tilpasset eksisterende kurser."

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1954 Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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?

Ukjent

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

Ukjent Registrert svimerker over panelovn i gang 3. etasje.

Tilstandsrapport

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

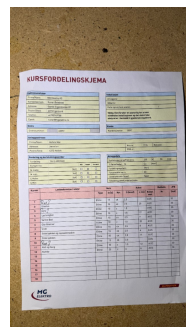
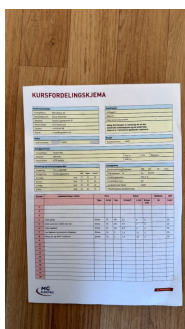
Inntak og sikringsskap

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?
Ukjent
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

På grunn av anleggets alder anbefales det at en fagperson kontrollerer det elektriske anlegget.

Kontrollen bør utføres etter Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) og NEK 400, som beskriver gjeldende sikkerhetskrav.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Dreneringen med varierende alder.

Vurdering av avvik:

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

Drenering fra antatt byggeåret.

Det observeres salt/kalk utslag på grunnmurens innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt, og eller at det oppstår kondensering grunnet mangelfull ventilering.

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

Innredet med utforede vegger og oppforede gulv er i utgangspunktet en risiko konstruksjon.

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

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

Forventet levetid er trolig utgått.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Andre tiltak:

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



Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur, plate av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert riss/sprekker og stedvis avskalling i pusset yttervegg/grunnmur. Videre ble det registrert saltutslag innvendig. Dette indikerer at grunnmuren stedvis trekker fukt.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Fukttinntrekk i grunnmur kan føre til videre nedbrytning av puss og murverk samt økt risiko for fuktproblemer innvendig.

Tilstandsrapport



TG 3 Terrenghorhold

Terrengets utforming med asfaltert gårdsrom, overbygget terrasseområde og stedvis hageanlegg kan påvirke overflateavrenning og fuktforhold rundt bygningen.

Vurdering av avvik:

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

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur, dette øker fuktbelastninger på grunnmur/yttervegg, iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

Det observeres salt/kalk utslag på grunnmurens innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt, og eller at det oppstår kondensering grunnet mangelfull ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



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



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

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

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr iht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr iht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Forstøtningsmur ved gårdsrom mangler rekkverk.

Det mangler røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen.

Vinduer i enkelte rom tilfredsstiller 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.

Rekkverk er stedvis lavere enn dagens krav på 90 cm.

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Lav høyde i deler av trapp, krav til fri høyde i trappeløp er 2 meter.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Manglende rekkverk, brannsikring, rømningsforhold og avvik i trapper og rekkverk medfører økt risiko for personskade og oppfyller ikke dagens sikkerhetskrav.



Bygninger på eiendommen

Næringsdel



Anvendelse

Næringslokaler

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Næringsdel

Konstruksjon:

Bygningen er oppført med ringmur/plate i betong.
Yttervegger i i teglstein og lett bindingsverk som utvendig kledd med tre paneler.
Flatt tak i tre som er teknet med papp.
Takrenner og nedløp av plast.

Merknader:

- Registrert saltutslag på nedre del av yttervegg.
- Fukt/vannmerker i himling i tak i frysedel, skyldes trolig lekkasje fra 2025. Eier opplyser at takteking, 2 sluker og deler av nedløp ble skiftet i den forbindelse, arbeid utført av tak service. Konferer med eier for nærmere informasjon.
- Manglende ventilasjon på wc.
- Gjenstående arbeid i gang og kontor.

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.



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

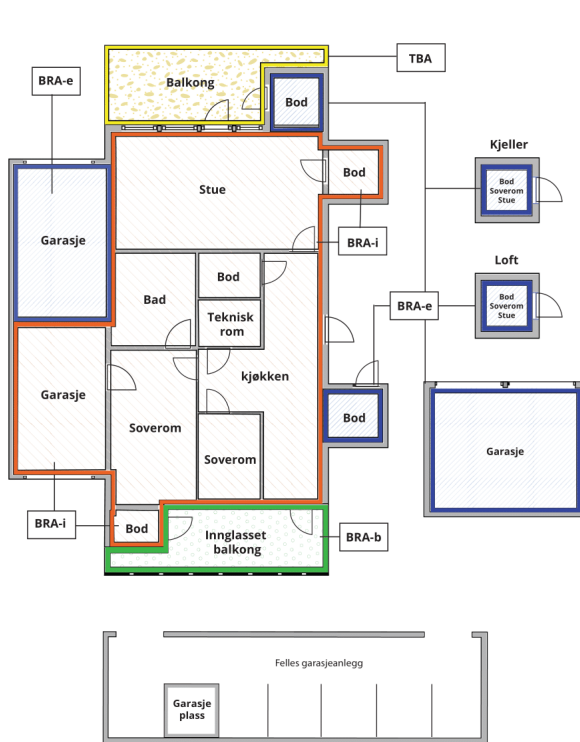
Hva er måleverdig areal?

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje- Hoveddel	80			80	
2. etasje - Hoveddel	98			98	37
1. etasje - Hoveddel	12			12	
1. etasje - bolig 1	80			80	
SUM	270				37
SUM BRA	270				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje- Hoveddel	Gang, 4 soverom, t-kjøkken		
2. etasje - Hoveddel	Stue/spisestue/gang, kjøkken, bod, bad/vaskerom		
1. etasje - Hoveddel	Entré, gang m/trapp		
1. etasje - bolig 1	Entré/gang, 2 soverom, stue/kjøkken, bad/vaskerom		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

AREAL Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming, varierte tykkelser på utforete vegger, samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger enkelte godkjente tegninger, men disse avviker fra dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Taktekking næringsdel 2025.

Nærmere kommentert i utarbeidet egenerklæring.

Næringsdel

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		222		222	60
SUM		222			60
SUM BRA	222				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Næringslokaler, bi-inngang, kjølerom, entré, toalettrom, teknisk rom, kontor/uinnredet rom, bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Taktekking næringsdel 2025.
Nærmere kommentert i utarbeidet egenerklæring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2026	Kåre Vatland	Takstingeniør
	Ruben Ege	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1101 EIGERSUND	60	166		0	256.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Jærveien 1176

Hjemmelshaver

Ege Petter Nikolai, Ege Ruben, Andreassen Sander

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Jærveien på Hellvik i Egersund kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg/gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal avløpsnett.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.02.2026	
2	10.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasje:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CX7706>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon