



aktiv.

Jærveien 1176, 4375 HELLVIK

**Betydelig oppgradert
kombinasjonslokale med
boligdel og næringsdel.**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

Alexander Nygård

Mobil 414 10 818

E-post alexander.nygard@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

Jernbanegata 5, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 101 140,-
Total ink omk.: Kr 4 091 140,-
Selger: Ruben Ege
Petter Nikolai Ege
Sander Andreassen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1954
BRA-i/BRA Total 270/492 kvm
Tomtstr.: 1 466 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 60, bnr. 166
Gnr. 60, bnr. 352
Gnr. 60, bnr. 168

Oppdragsnr.: 1403260007

Kombinasjonslokale med bolig og næring.

Velkommen til Jærveien 1176!

Eiendommen har en sentral beliggenhet langs Fylkesvei 44 og har god synlighet fra veien.

Butikklokalet har fått nytt tak innvendig og utvendig, og har svært gode parkeringsmuligheter.

Bistro er bygget om, men ikke omsøkt, til leilighet/hybel.

Bolig er oppgradert med nytt bad, nytt kjøkken og malte flater.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	51
Tilstandsrapport	57
Andre vedlegg	108
Nabolagsprofil	116
Budskjema	125

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 270 kvm

BRA - e: 222 kvm

BRA totalt: 492 kvm

TBA: 97 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 12 kvm Hoveddel: Entré, gang m/trapp

BRA-i: 80 kvm Bolig 1: Entré/gang, 2 soverom, stue/kjøkken, bad/vaskerom

2. etasje

BRA-i: 98 kvm Stue/spisestue/gang, kjøkken, bod, bad/vaskerom

3. etasje

BRA-i: 80 kvm Gang, 4 soverom, t-kjøkken

TBA fordelt på etasje

2. etasje

37 kvm Terrasse

Næringsdel

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 222 kvm Næringslokaler, bi-inngang, kjølerom, entré, toalettrom, teknisk rom, kontor/uinnredet, rom, bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

60 kvm Terrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

256.2 kvm

Beliggenhet

Denne eiendommen ligger sentralt ved Jærveien på Hellvik. Her bor du nær både skole, barnehage, lekeplass og fotballbane – perfekt for en aktiv familiehverdag.

Hellvik byr på vakker natur og flotte friluftsområder, med kort vei til sjøen og en meget båthavn. Området gir rikelig med muligheter for fiske, bading og båtliv.

Det finnes også dagligvarebutikk i nærheten, samt en flott golfbane (Maurholen golfpark) for den som ønsker å kombinere naturopplevelser med sport og fritid.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved fellesvisninger ellers kontakt megler for ytterligere veibeskrivelse. Boligen er merket med Aktiv sin "Til Salgs" plakater.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse .

Bygningssakkyndig

Duo Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført med ringmur/plate i betong.

Yttervegger i teglstein og lett bindingsverk som utvendig kledd med tre paneler.

Flatt tak i tre som er tekket med papp.

Takrenner og nedløp av plast.

Innhold

Enebolig

1. etasje - hoveddel: Entré, gang m/trapp

1. etasje - (Etasjen er ikke godkjent til boligformål): Entré/gang, 2 soverom, stue/kjøkken, bad/vaskerom

1. Etasje - Forretningslokale/butikk

2. etasje - hoveddel: Stue/spisestue/gang, kjøkken, bod, bad/vaskerom

3. etasje - hoveddel: Gang, 4 soverom, t-kjøkken

Næringsdel

1. etasje: Næringslokaler, bi-inngang, kjølerom, entré, toalettrom, teknisk rom, kontor/

uinnredet, rom, bod

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå.

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

Anbefales nærmere kontroll ved fysisk adkomst for å fastslå faktisk tilstand og behov for vedlikehold. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

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 utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning 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.

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.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Eldre stedbygde takstoler.

Enkelte kott ble ikke besiktet grunnet manglende tilkomst på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilerings 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 ventilerings 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.

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 innsettingsdetaljer.
- 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 trevirket.
- 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.

Skorstein over tak

Teglstein pipe, trolig fra byggeåret.

Pipebeslag er montert i senere tid.

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.

INNVENDIG

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 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/sprekk i plateskjøter, himlinger, stevis noe slitte overflater, hovedsakslik i øvre etasjer.

Påregnelig med oppgradering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Påregnelig med stedvis noe oppgraderinger.

VÅTROM

2. ETASJE - HOVEDDEL - BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

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.

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 skjøl på hjørne av belegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko for vanninntrengning og fuktskade.

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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.

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

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.

1. ETASJE - BOLIG 1 - BAD/VASKEROM

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 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.

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:
- 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

Sanitærutstyr og innredning

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

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.

KJØKKEN

2. ETASJE - HOVEDDEL - KJØKKEN

Overflater og innredning

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.

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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

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:

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 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.

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.

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 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.

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.

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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng

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 drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drenssystem 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:

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

Forhold som har fått TG3:

UTVENDIG

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.

Vinduer

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

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

Vindu gavt 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.

Vurdering av avvik:

- 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:

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.

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.

2. ETASJE - HOVEDDEL BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Det er ingen ventilerings.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Ingen ventilerings 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 luftsifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

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

1. ETASJE - BOLIG 1 - BAD/VASKEROM

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/sillikonerings 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.

Terrengforhold

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.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet

fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 990 000

Omkostninger kjøper

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

101 140 (Omkostninger totalt)

118 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

120 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 091 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 108 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 110 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 10 814 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Renovasjon ekstern leverandør.

Eiendomsskatt

Kr 17 771 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt i Egersund kommune.

Informasjon om formuesverdi

Det er ikke mulig å hente inn formuesverdi per 12.02.2026.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Informasjon om vannavgift

Eiendommen har ikke vannmåler.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 60, bruksnummer 166 i Eigersund kommune. Gårdsnummer 60, bruksnummer 352 i Eigersund kommune. Gårdsnummer 60, bruksnummer 168 i Eigersund kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

Dokumentnr. 906 Tinglyst 18.07.1955

Bestemmelse om kloakkledn
Vegvesenets betingelser vedtatt
Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr. 855 Tinglyst 29.03.1974
Bestemmelse om bebyggelse
Vegvesenets betingelser vedtatt
Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr. 1065 Tinglyst 11.09.1954
Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1101 Gnr:60 Bnr:18

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse av ukjent dato. Tillatelsen følges vedlagt. Det er ukjent om betingelsene i brukstillatelsen er utført.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Det foreligger ikke plantegninger fra kommunen på boligdelen i 2. etasje og loft, og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av bygningsdelenes bruk i dag til boligformål. Det er i underetasjen innredet leilighet til boligformål. Denne er ikke omsøkt eller godkjent. Arealet er godkjent som gatekjøkken og bistro. Det er videre på baksiden bygget ut område for uteservering med takoverbygg. Det foreligger ikke godkjente tegninger på dette tilbygget. Nevnte forhold medfører at eiendommen har lovlighetsmangler. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av de ulovlige tiltakene. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett. Eiendommen

er tilknyttet offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplan - Detaljregulering fv. 44 Vassvik - Øvra Hellvigsvatnet, gang og sykkelveg, jernbanebro m.m (17-46) (20200003)

Byggeområde for forretning/tjenesteyting/gang og sykkelveg/annen veggrunn/ midlertidig bygge og anleggsområde/høyspent

Kommuneplan: Kommuneplan for kystdel med Hellvik: Eksisterende byggeområde for næring/støysone/LNF

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørsvederlag kr 7 900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle sine kostnader med oppdraget. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Alexander Nygård

Partner / Eiendomsmegler MNEF

alexander.nygard@aktiv.no

Tlf: 414 10 818

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, organisasjonsnummer 834001942

Jernbanegata 5, 4340 Bryne

Salgsoppgavedato

12.02.2026

Velkommen til Jærveien 1176!

Presentert av Alexander Nygård v/Aktiv Eiendomsmegling Jæren.

Foto: Asle Haukland



Eiendommen ligger sentralt ved Jærveien på Hellvik i Egersund kommune.



Eiendommen har biloppstillingsplasser på tomten, med lett adkomst fra Rv44.



Oversiktsbilde



Næringslokalet







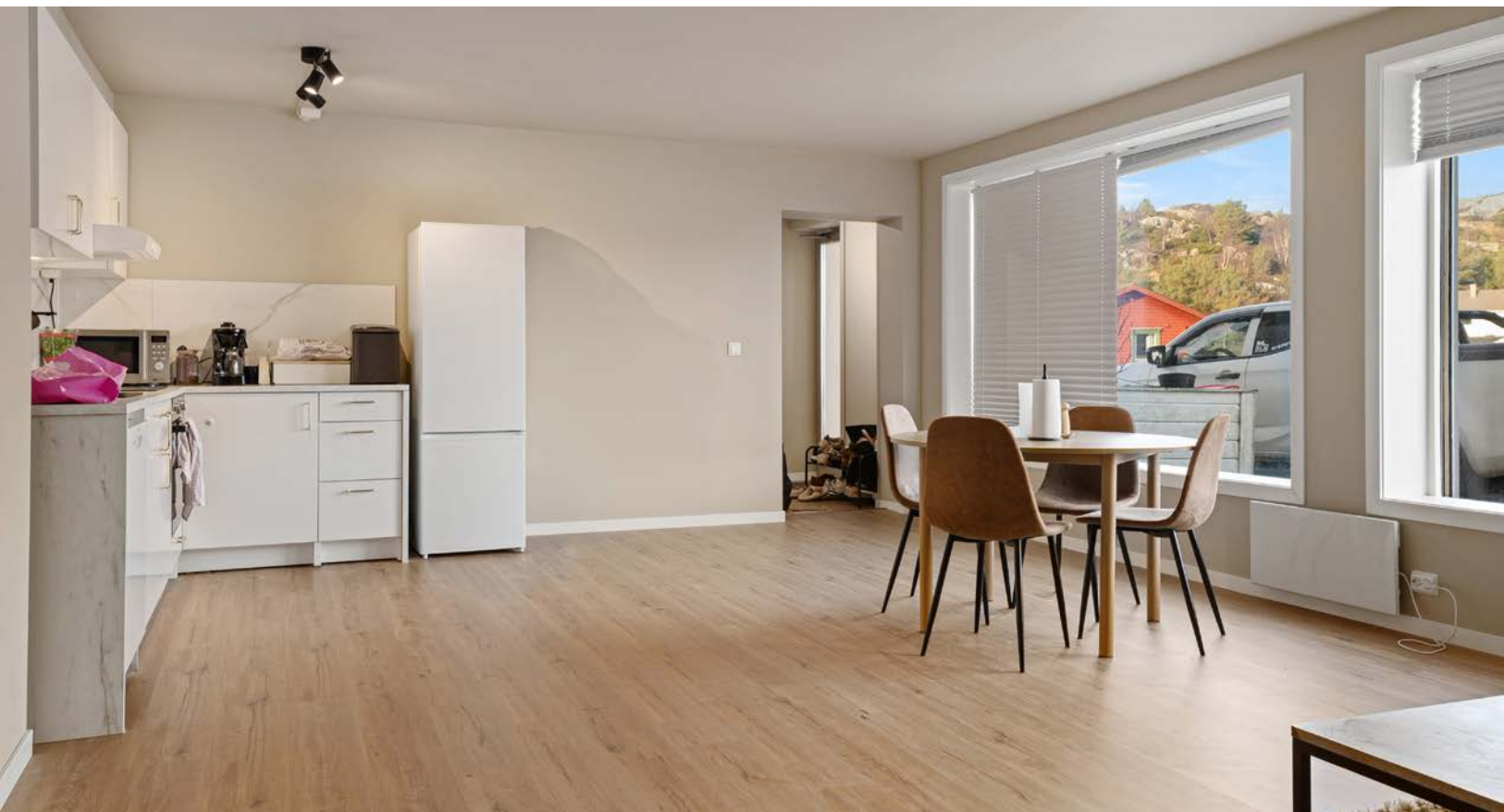
Kjølerom



Bod



Leilighet i 1. etasje (ikke godkjent)



Leiligheten ligger i 1. etasje(ikke godkjent), like ved næringslokalet, og inneholder entré/gang, 2 soverom, stue med åpen kjøkkenløsning samt bad/vaskerom.





Soverom 1 (ikke godkjent)



Soverom 2 (ikke godkjent)



Badet/vaskerom i 1. etasje har baderomsplater på vegg og vinylbelegg på gulv (ikke godkjent). Det er utstyrt med toalett, nedfelt vask i skuffeseksjon, dusjkabinett og uttak for vaskemaskin.



Plantegningen er ikke målbar, noe avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Trapp som fører opp til leilighetens etasjer.



Stue med utgang til terrasse.





Fra stuen er det utgang til terrasse.



Terrasse



2. etasje - Hoveddel. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminatbenkeplate.



Rom



Badet i 2. etasje har baderomsplater på veggene og er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.



Plantegningen er ikke målbar, noe avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



3. etasje inneholder gang, 4 soverom og tekjøkken.



Soverom 1 - Sovrommene har plassbygde skap og kott i knevegger, som gir god oppbevaringsplass.



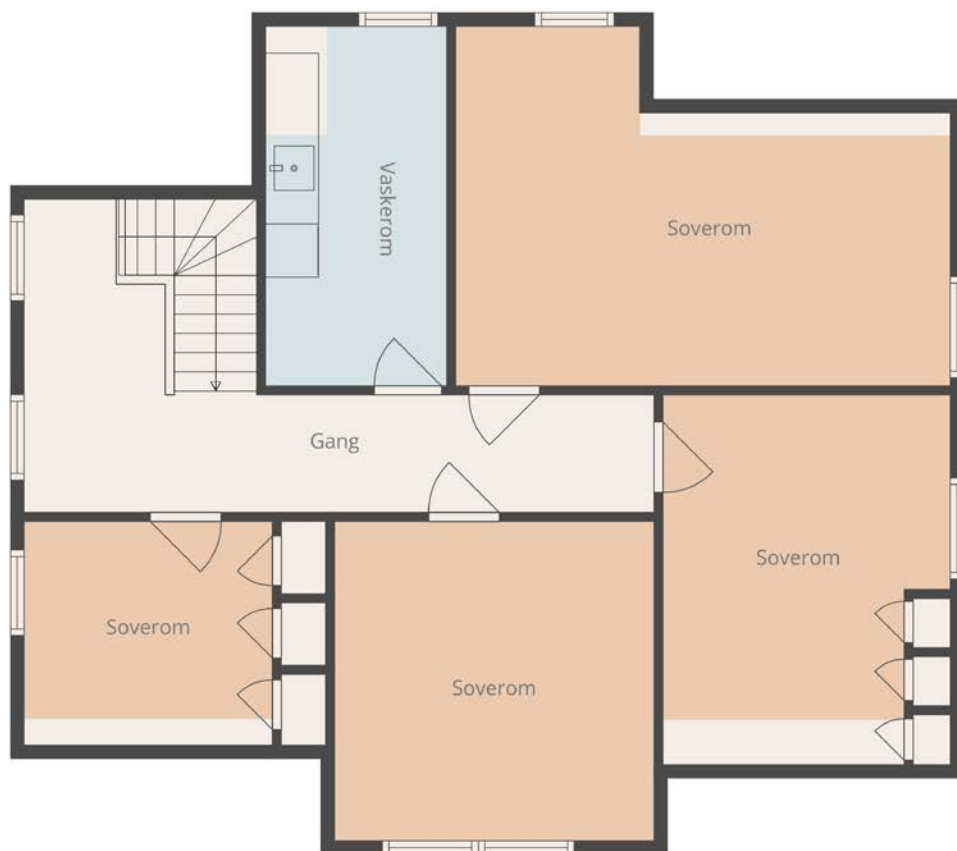
Soverom 2



Soverom 3



T-kjøkken



Plantegningen er ikke målbar, noe avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Utepass



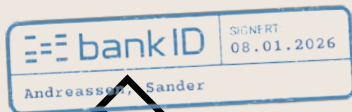
Utepass







Vedlegg



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Sander Andreassen

Ruben Ege

Petter Nikolai Ege

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2024
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Jærveien 1176

4375 Hellvik

1101-60/166/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Har vert lekkasje i røranlegget, men er utbedret av forsikringsselskap

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Gjensidige forsikring

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med lekkasje så har forsikringsselskapet ordnet opp med bruk av fagfolk. Gjaldt avløpsrør fra kjøkken i 2 etg.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Taket over næringsdelen (gamle jokeren) er byttet ut 2025. I forbindelse med lekkasje rundt sluk.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Tak service

Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak, og nytt beslag

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Takservice

Beskrivelse av arbeidet: Som beskrevet - nytt tak over den gamle jokeren.



6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

En del vinduer er gamle, kjenner ikke til noe feil pr nå. Men selve bygningsmassen er gammel, og dermed må slike ting påregnes. Jeg har ikke brukt boligen selv, og kan derfor ikke gå god for dette pr nå.
Henviser til tilstandsrapporten og anbefaler kjøper(e) å gjøre nødvendige undersøkelser/vurderinger før kjøp.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Ja

Lekkasje mellom 1 og 2 etg fra avløp kjøkken. Utbedret av forsikringsselskapet som nevnt tidligere.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Husker ikke hvilket firma som ble benyttet

Beskrivelse av arbeidet: Forsikringsselskapet som nevnt tidligere

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Husker ikke hvilket firma som ble benyttet

Beskrivelse av arbeidet: Henviser til spørsmål jeg har svart på tidligere

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: endringer i forbindelse med oppussing av 1 etg. Fjernet deler av det opprinnelige elektriske anlegget og tilpasset eksisterende kurser.



Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Ja**

Det som tidligere har vært en bistro blir i dag leid ut som en leilighet

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Ja**

Støy fra vei.

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Gammel garasje - ukjent tilstand

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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 byggeregler

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
- tilleggsbygg 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 eksemplarstilling 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 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

Bolig m/næringsdel som ble oppført i 1954
Stedvis renoveret og ombygd i senere. Leilighet 1. etasje renoveret 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 tekket 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, tekket 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 ventilering.

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 besikttet 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 kjøll/fryseskap, 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 kjøll/fryseskap, 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 besikttet 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 eskaleres.
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.

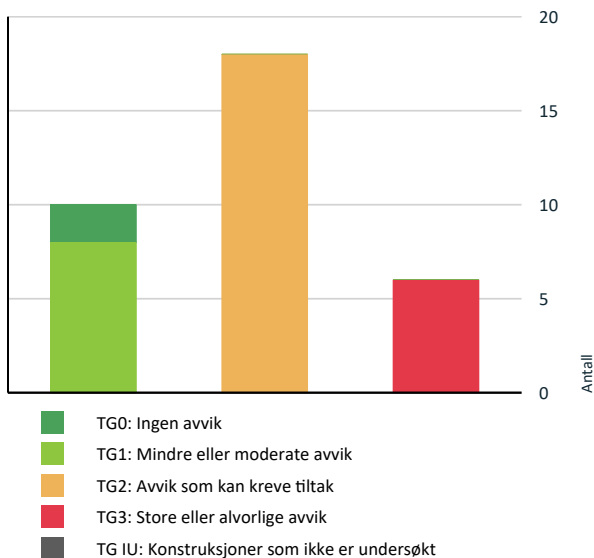
Det foreligger enkelte godkjente tegninger, men disse avviker fra dagens bruk.

Næringsdel

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

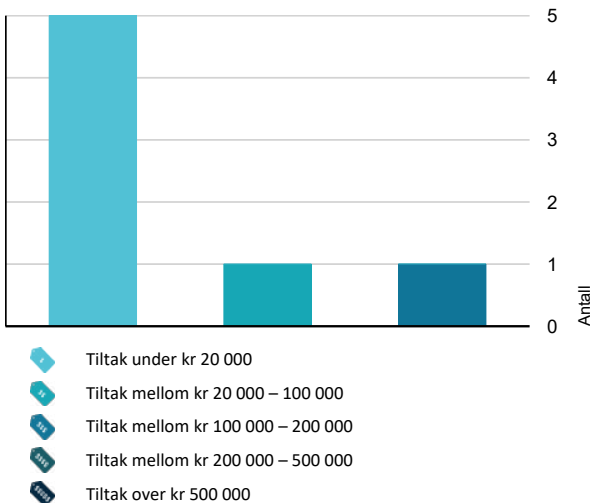
Sammendrag av boligens tilstand

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. Interessent bør alltid konferere 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 innsettsdetailler.
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 treverket.
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 råde, 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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

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/leveg. Råde/slitt overliggende terrasseplattning. Det ble ikke registrert lekkasjer innvendig på befaringsdagen.
Avskalling og stedvis korrodering i beslag overliggende rekkverk/leveg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

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, lht 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.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! Våtrom > 2. etasje - Hoveddel > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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:

Kostnadsestimat: Under 20 000

! Våtrom > 1. etasje - bolig 1 > 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.
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Det er avvik:

Sluk/membran er ikke besikket.
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.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

! 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 luftspalte, må det påregnes noe nedbrytning og råde i underliggende treverk.
Det er stedvis registrert mindre skader og sprekker i plastkledningen.
Korrodering/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 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

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 skjevt.



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/sprekke i plateskjøter, himlinger, stevis noe slitte overflater, hovedsaklig 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 kobberør. Dette indikerer fuktpåkjønning 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 > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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.



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 kompensering 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 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.



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.



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 røroppstikk i gulv.
Riss i sveiset skjøt på hjørne av beleg.



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/sillikonerer må vurderes.



Våtrom > 2. etasje - Hoveddel > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist kondens på toalettstisene. 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:

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



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 elektrofachlig person kontrollerer det elektriske anlegget.



Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utfra dagens krav.



Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr iht byggtknisk 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 byggtknisk 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 byggtkniske 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 en 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

ENEBOLOG



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 besikttet fra bakkenivå.

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

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

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

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 utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning 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 Takteking

Eldre stedbygde 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

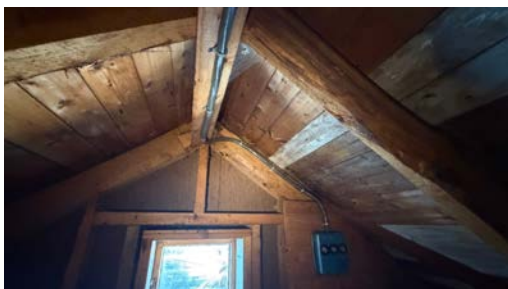
- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

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.



Vinduer

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.

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 innsetningsdetaljer.
- 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



TG 2 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 innsettingsdetaljer.
- 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 trevirket.
- 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 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.

Topplekker 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

TG 1 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:

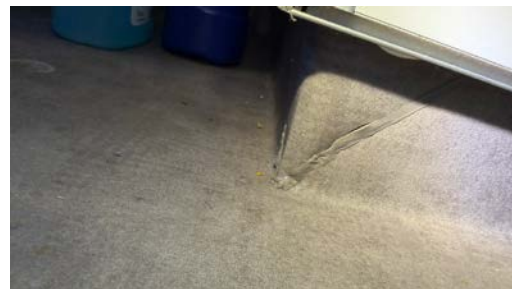
- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist andre avvik:

Lav oppbrett/sokkel omliggende rørøpstikk 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/sillikonering 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:

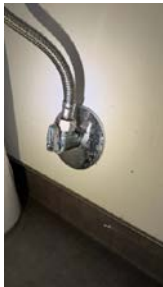
- Det er påvist kondens på toaletsisterne. Dette kan skyldes feil på flottøren.

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 ventiler.

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.

Fuktvotemåling 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

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1. ETASJE - BOLIG 1 > BAD/VASKEROM

1 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 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.

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 kobberrør. 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.



1 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 tilettinger.

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



TG 2 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 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.

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 inneluft dersom forholdet ikke utbedres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 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.



TG 2 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 varmtvannsbereider, 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 fuksikring 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 drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drenssystem 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.



TG 2 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 Terrenforhold

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 personskafe 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 tekket 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.

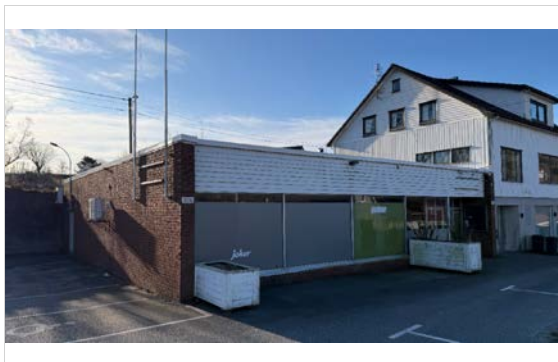
Den anses som sekundær bygning i forbindelse med salgsprosessen.

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

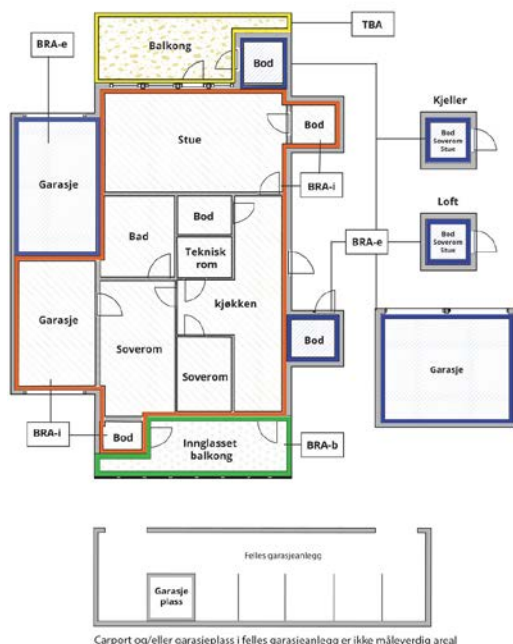
Hva er måleverdig areal?

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?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas 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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 avvik fra dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Takteking 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 innholds krav 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 befaringstidspunktet. 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 tilleggsundersøkelser 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 slitasjegrad: 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](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/)

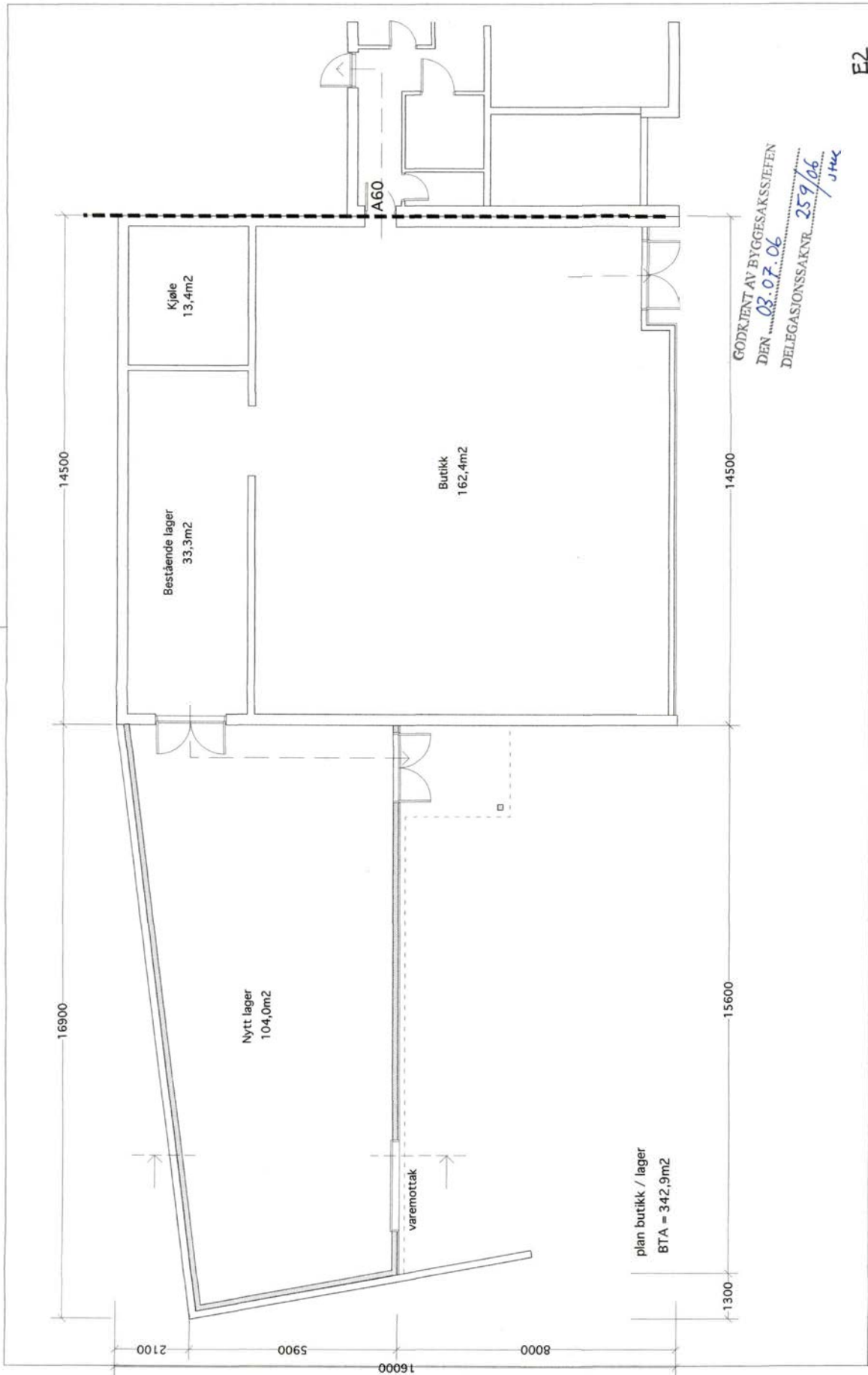
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/personvernerklaring/reservasjon/>

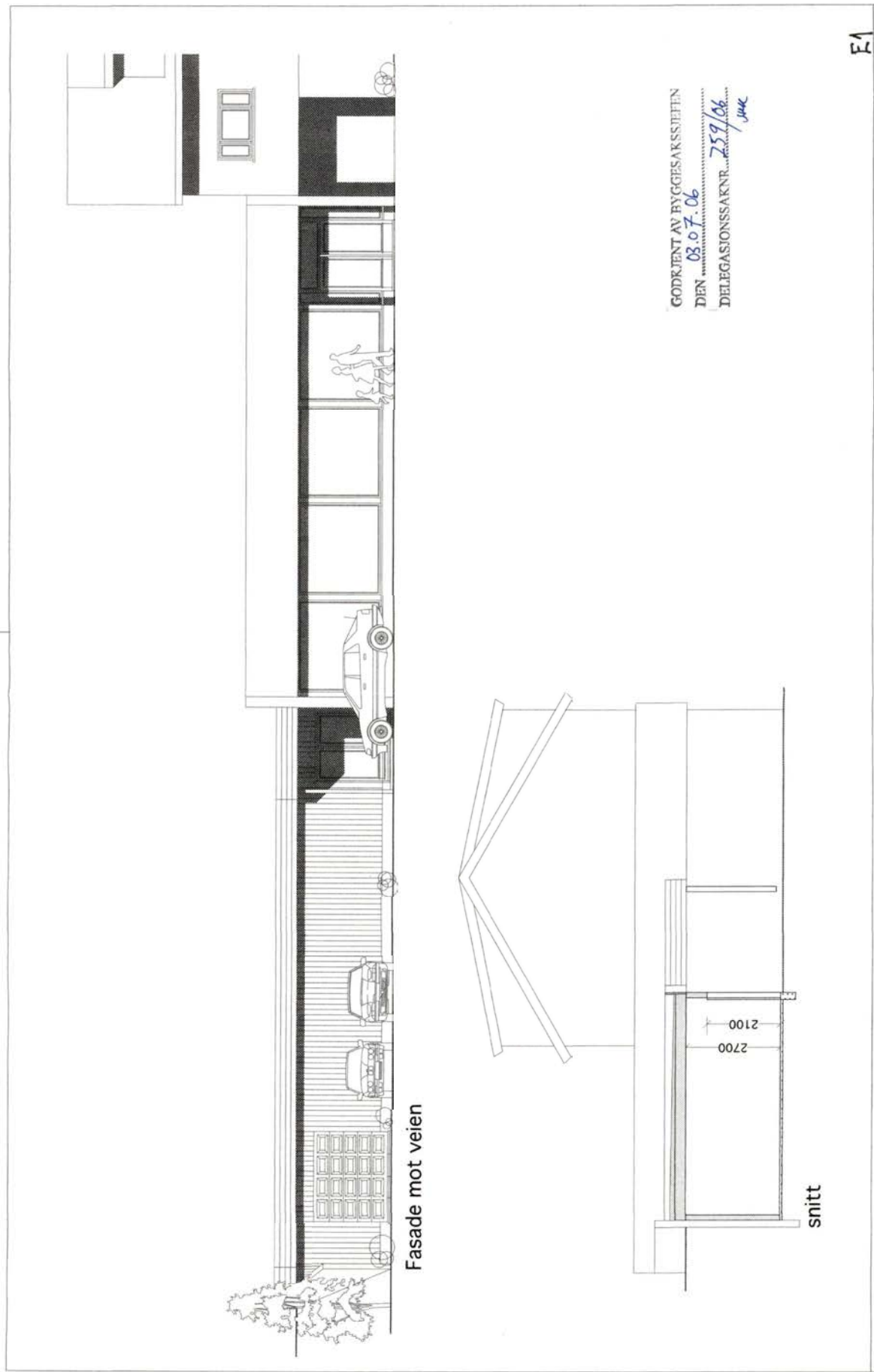
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CX7706>

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



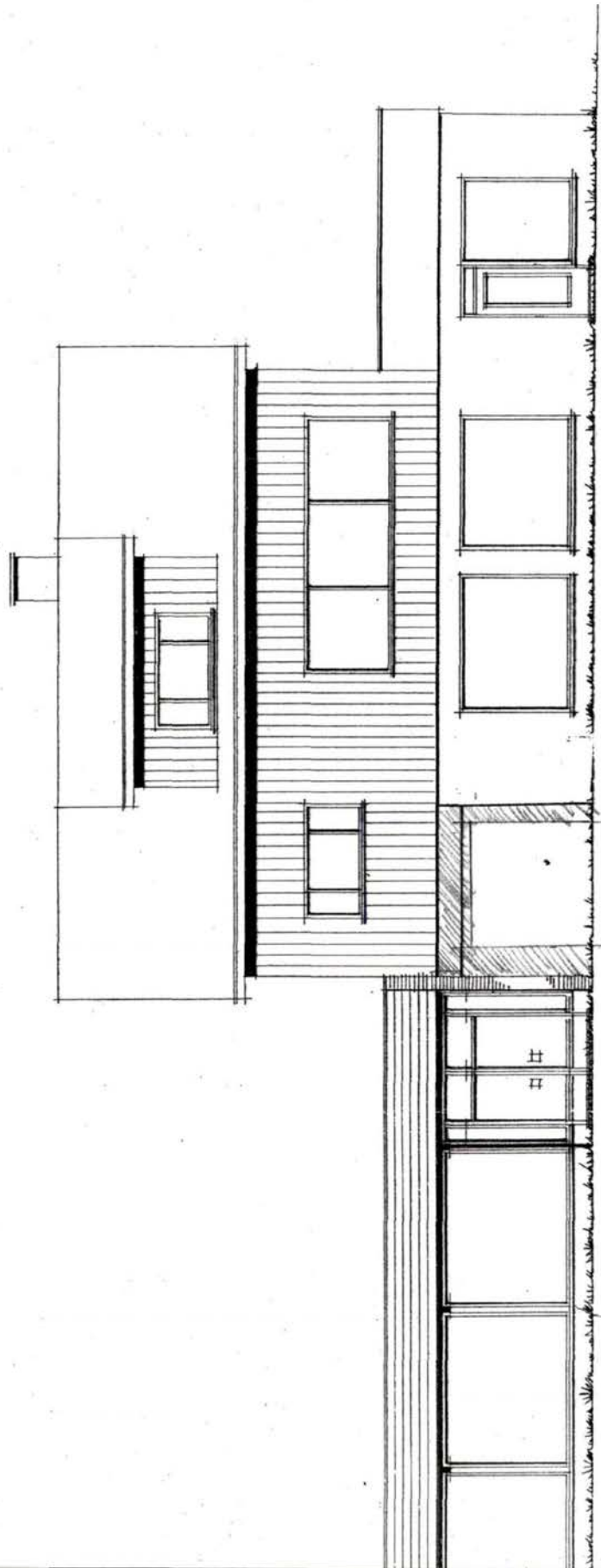
REVISJONER		TILTAK		ANSVARLIG PROSJEKTERENDE		TEGNING	
Rev	Dato	Sign	Revisjonen gjelder	Firma	Helvik Hus AS	Tittel	Plan
				Adresse	Jærveien 1250, 4375 Helvik	Tegnet av	
				Telefon	51 46 16 00	Kontrollert av	
				E-post	firmapost@hellykhus.no	Original	
						Dato	21.05.06
						Skala	1:100



GODKJENT AV BYGGESAKSJEFFEN
DEN 03.07.06
DELEGASJONSSAKNR. 259/06
JMK

E1

REVISJONER		TILTAK		ANSVARLIG PROSJEKTERENDE		TEGNING	
Rev.	Dato	Sign.	Prosjektet gjelder	Firma	Helvik Hus AS	Prosjekt nr.	Plan, snitt og fasader
				Adresse	Jærveien 1250, 4375 Helvik	Tegnet av	21.05.06
				Telefon	51 46 16 00	Kontrollert av	21.05.06
				E-post	firmapost@helvekhus.no	Original	1:100



NORD VEST

GODKJENT AV BYGGESAKSSJEFEN
 DEN 16/8-2005
 DELEGASJONSSAKNR. 286/05
 TBS

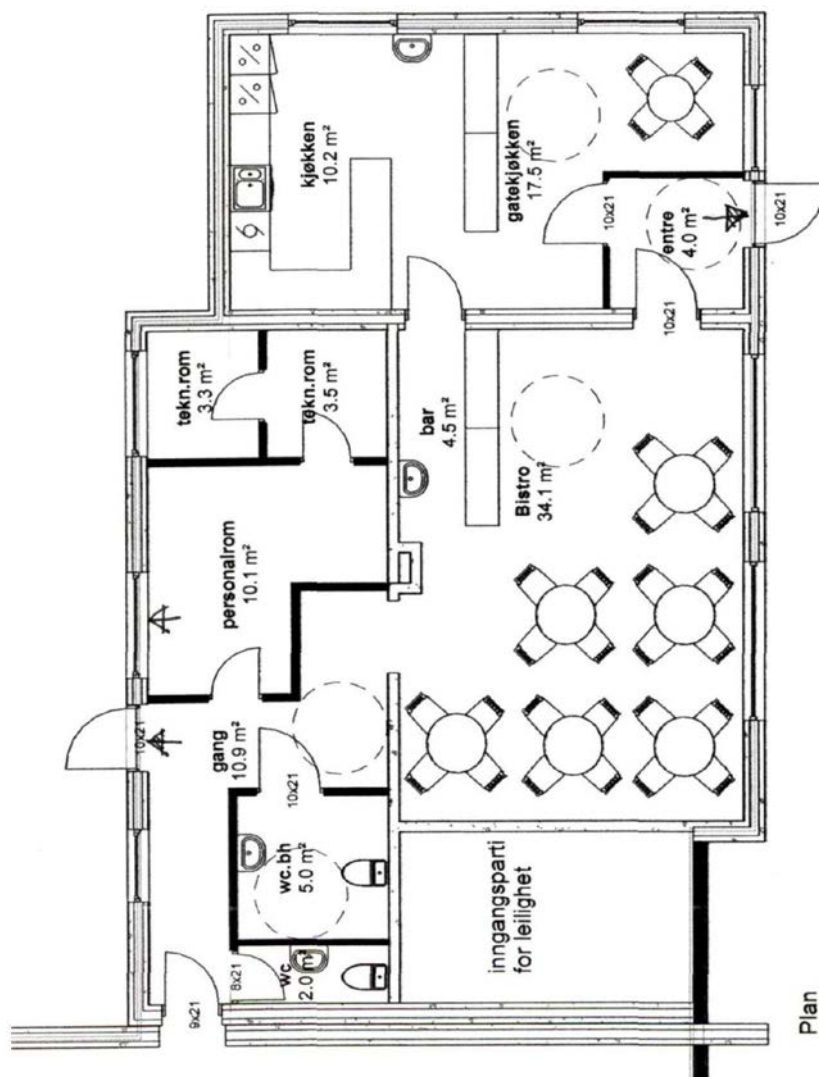
E1

Denne tegning er vår eiendom og må ikke
urettmessig brukes eller etterlignes
jfr. lov om åndsverk av 1901.

Hellvik Hus AS

Jærveien 1250
4375 Hellvik
tlf. 51 46 16 00
fax 51 46 16 01

E2



Plan
Mål: 1:100

BRUKSBEAL BISTRO 110,0 m²

GODKJENT AV BYGGESAKSSJEFEN
DEN 16/8-2005
DELEGASIONSSAKNR. 285/05
TBW

Selgs-/ arkitekttegning.
Må ikke benyttes ved
uførelse av arbeidet!

14.06.05 åg



Tiltakshaver: Ketil Sirevåg

Prosjekt: Bistro



Eigersund kommune

Adresse Postboks 580, 4379

Telefon 51 46 83 17

Utskriftsdato: 09.01.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Eigersund kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1101 Gårdsnr.: 60 Bruksnr.: 166

Adresse: Jærveien 1176, 4375 HELLVIK

Referanse: 1403260007

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann	276	10814,49
Renovasjon	Ekstern leverandør	26
Eiendomsskatt	5	17771

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Eigersund kommune

Adresse Postboks 580, 4379

Telefon 51 46 83 17

Utskriftsdato: 09.01.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Eigersund kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1101 Gårdsnr.: 60 Bruksnr.: 166

Adresse: Jærveien 1176, 4375 HELLVIK

Referanse: 1403260007

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Eiendommen har ikke vannmåler
Avløp	Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett
Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Vedlegg

1 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

**EIGERSUND KOMMUNE****EIENDOMSOPPLYSNINGER TIL MEGLER****Planstatus**

Eiendom:	Gnr. / bnr. (fnr. snr.)		
	1101/60/166/0/0		
	Adresse: Jærveien 1176, 4375 HELLVIK		
For eiendommen gjelder følgende planer/planvedtak:			
Kommuneplan			
	Gjelder (x)	Arealbruk	
Kommuneplan for Egersund			
Kommuneplan for indre del med Helleland			
Kommuneplan for kystdel med Hellvik	x	Eksisterende byggeområde for næring/støvsone/LNF	

Reguleringsplan		
Finnes det gyldig reguleringsplan som omfatter hele eller deler av eiendommen?	Ja	Nei
	x	
Navn på reg.plan:	Detaljregulering fv. 44 Vassvik - Øvra Hellvigsvatnet, gang- og sykkelveg, jernbanebro m.m (17-46) (20200003)	
Hovedformål i reguleringsplan: (se plan for detaljer)	Byggeområde for forretning/tjenesteyting/gang og sykkelveg/annen veggrunn/midlertidig bygge og anleggsområde/høyspent	

Er det påbegynt planarbeid, som kommunen kjenner til, for eiendommen?	Ja	Nei
		X
Merknader:		

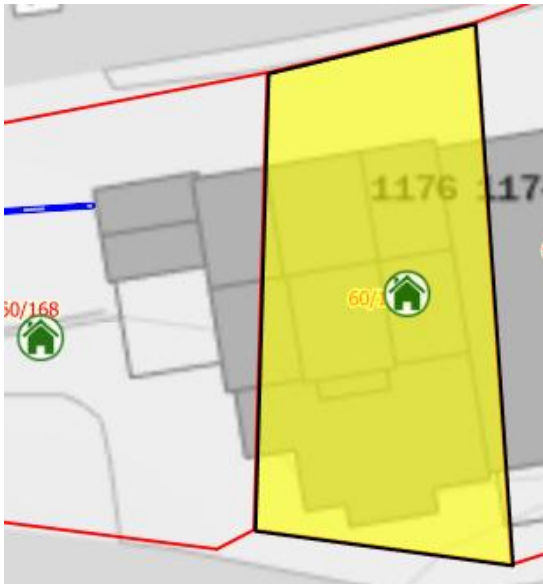


EIGERSUND KOMMUNE

Teknisk avdeling

Vann og avløp

Utsnitt av ledningskartet: Gnr. 60 Bnr. 166



Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.

Tegnforklaring:

	Vannledning
	Overvann
	Avløp felles
	Spillvann
	Pumpeledning Spillvann

Nr. 531 B.
 Baardsen & Co., Halden.
 11—53.

Finansdepartementets formular.

Regbok Nr. 1065 19 54

SKYLDELINGSFORRETNING

Man dag den 14. juni 1954 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Helvik
 g.-nr. 60 b.-nr. 18 av skyld 2,44 mark i Eigersund
 herred. Forretningen er forlangt av Helge Helgesen Helvik

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹

Mennsoppnevnelsen legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring² som skjønnsmenn
Alle hadde gitt forsikring før.

Ved forretningen møtte³: Helge Helgesen som seljar og Jens Karlsen
som kjøpar.

Mennene valgte til formann Stef. E. Hegrestad

Over de n del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse⁴:
Skiftelinja begynner ved skifte mot Jens Ommundsen på sørsia
av riksvegen og fylgjer så vegen 10 m. til nedsett skifte=
stein og vidare 26,2 m. i sydleg retning til nedsett skifte=
stein ved Helvikrekje fylgjer så rekje 11,4 m. til skifte
mot Jens Ommundsen og fylgjer så dette skifte 19,8 m. til=
bake til utgangspunktet.

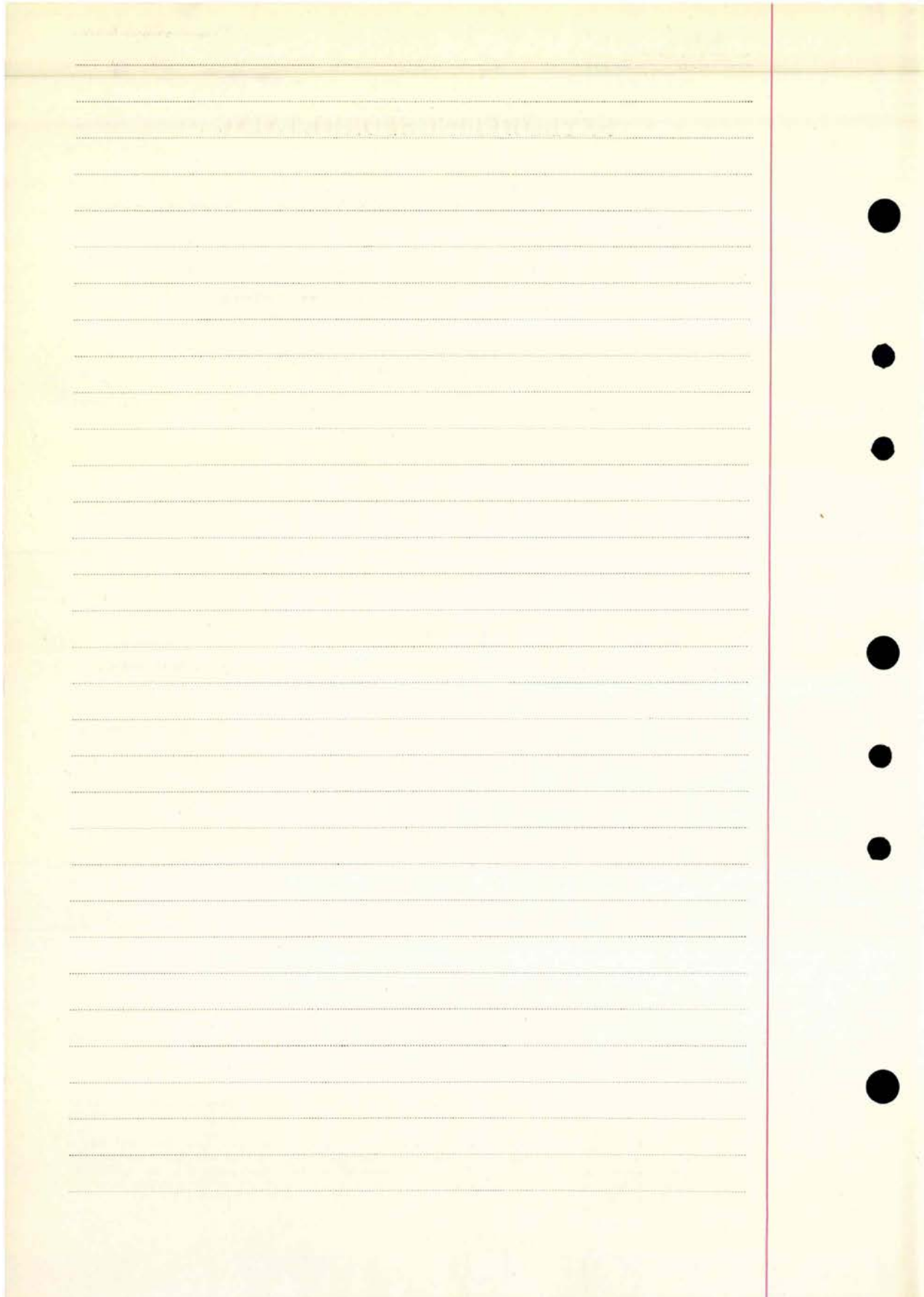
¹ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

² Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917, § 20, skal vedkommende for forretningen holdes underskrive følgende erklæring, som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. _____ den _____ 19____»

N. N.»

³ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).

⁴ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).



1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog?

2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornödenhet?

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker?

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket?

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den Den fraskilte parsell parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes skal nyttast til eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet byggetomt. liknende øyemed?

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

a. At det ved delingen ikke er stiftet nytt fellesskap. Dog har vi samtykket i, at av utmarka kan

nyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹

b. At hvert bruk har fått en så hensiktsmessig form for fredning og nytte som forholdene tillater.

Skylden for den den fraskilte del ble satt til 1 øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 2,43 mark

Den den fraskilte del er gitt bruksnavn² Nyheim 2

Bestemmelse angående kostnadene ved forretningens avholdelse og tinglysing³:

¹ Det som ikke passer strykes.

² Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923, nr. 2 § 21).

³ Hvis det ikke opplyses eller påstås fra noen av partene å være truffet avtale om hvem som skal bære kostnadene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes kostnadene skal fordeles mellom partene.



Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den deling som ble foretatt i marka, og at begjæring om dette må være lagt fram for sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Stef. E. Hegrestad
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Martinus Helvik Adolf Olsen Stef. E. Hegrestad
Antatt til tinglysning 11/9 19 54

Tinglyst ved _____

De 2 fraskilte del _____ har fått g.-nr. 60 b.-nr. 166.

z.j.

J.nr. 1814/70
DT/RA
Ark.nr. 771-01/775-01

kv. 60, -

STATENS VEGVESEN

Dalarna sörnskrivarembete
Dagbokar. 855 74

BYGGEGRENSER LANGS OFFENTLIG VEG.

ERKLÆRING.

Undertegnede Jens Karlsen, 4365 HELLVIK
 eier av eiendommen
 gnr. 60 bnr. 166, 168 og 352 i Rigersund kommune
 som har fått tillatelse av vegvesenet til å føre opp et tilbygg
 til bestående butikk

 i en minsteavstand av 11,5 m fra kjørebans
 midtlinje i riksveg 44
 hver byggegrensen går i en avstand av 30,0 m fra midtlinjen
 i nevnte veg, jfr. Veglovens § 29, Samferdselsdepartementets
 beslutning av, Fylkesutvalgets vedtak av
 vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommen nedennevnte
 vilkår:

1. Eieren fraskriver seg krav på erstatning for skade eller
ulempes som måtte skyldes vegvedlikeholdsarbeid, utbedrings-
arbeid eller vegtrafikken (og som er en følge av at bygningen
ligger innenfor byggegrensen).
2. Området mellom bygningen og vegens eiendomsområde skal til
enhver tid holdes ryddig så oversikten ikke hindres, og det
må ikke benyttes til opplagsplass av noen art, jfr. Veglovens
§ 31.
3. Bygningen må ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel,
ledninger gjennom veg, kløkkforhold m.v. er brakt i orden.
4. Bygningen må oppføres i samsvar med den godkjente plan.
5. Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt
i dispensasjonen.

- 2 -

Dalene zorenskrivarembilite,
Dagbladet, 1900

6. Eiereren må rette seg etter de påbud som vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen (gjelder området mellom hus og veg).
7. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens kostnad som hefte på vedkommende eiendom.
8. Arbeidet må ikke settes igang før tinglyst erklæring foreligger, når dette kreves av vegvesenet.
9. Plan for tilbygget og plasseringen av dette må for øvrig
godkjennes av Eigersund bygningsråd.
10. Dispensasjonen gis uten ansvar med hensyn til nabo og eiendoms-
forhold.
11. Dersom tilbygget ikke er utført innen 2 år regnet fra 1. februar ...
1974 må det søkes om ny tillatelse da den tidligere gitte dispensa-
sjon fra denne tid trer ut av kraft.

Jeg godtar de vilkår som er fastsatt i ovennevnte erklæring
som angår punktene:

Hellins den 20/3-74
Hellsen Linn

Til vitterlighet:

Ingebjørg Johansen
Jostim Hovadsaala

Dagbok Nr. 906

Skjema nr. 66 I
Statens Vegvesen**Vann- og kloakkledninger
samt stikkrenner ved offentlig veg.**

(jfr. rundskriv fra vegdirektøren til fylkesmennene av 16/3-1935.)

ERKLÆRINGUndertegnede Jens Karlsten søker herved om til-latelse til å legge ~~vannledning~~ kloakkledning/stikkrenner gjennom ~~bygget~~riks- veg 40 ved (min) eiendom(men)¹⁾

Hellvik gnr. 60 bnr. 166 og 168 i Eigersund herred.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelsen som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen:

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig forulempes. Arbeidsstedet må avspærres forsvarlig og forsynes med lykter og varselkilter.
2. Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet.
3. Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
4. Eierne og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann.
5. Eierne og/eller brukeren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med ledningsanlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig, idet vegvesenets tillatelse bare er gitt midlertidig.
6. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens²⁾ kostnad som hefte på eiendommen.
7. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring som nevnt i pkt. 6 foreligger, medmindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt. Under ingen omstendigheter kan arbeidet igangsettes før vegoppsynsmannen er varslet.

8.) For reparasjon av vegdekket forlanger vegvesenet en avgift av kr. 5,- pr. m. Regning vil bli sendt herfra når oppmåling er foretatt.

9. Det gis samtidig tillatelse til å planere fra vegbanen og inn til bygget i byggets hele lengde. Tillatelsen gis på betingelse av at planeringen gis et svakt fall fra vegen i ca. 1 m bredde, så overvann fra planen ikke kommer inn på vegen.

Hellvik den 10. juni 1955

Jens Karlsten.

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.³⁾

Hellvik den 10. juni 1955.

Jens Karlsten.

¹⁾ Stryk det som ikke passer.²⁾ Plass for ytterligere vilkår.³⁾ Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen, må eierens samtykke innhentes.

Oversendes herr vegsjefen i
under henvisning til omstâende.

den

(Søkerens navn)

J-nr. **1638/55**
AO/ Arkiv nr.

Herr **Jens Karlson**
Hollvik

Etter Deres søknad av **20/4 1955** gir en herved tillatelse til å legge
kloakkledning

gjennom/langs med **riks-** veg **40**
ved Hollvik

Tillatelsen gis på de i omstâende erklæring nevnte vilkår. Erklæringen bes i datert
og undertegnet stand innlevert til **lensmannen i Eggersund**
som for Deres regning foranlediger erklæringen tinglyst.

Vegsjefen i **Rogaland** den **8. juni 1955**

Olav Gælgård.

Eggersund

Sendes herr vegtilsynsmannen i
for videre ekspedering til søkeren, idet De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt.

Originalen + 1 gjenpart av erklæringen bes sendt tilbake hit etter at den er tinglyst.

Nabolagsprofil

Jærveien 1176 - Nabolaget Hellvik - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Hellvik trelast Linje 87	6 min 0.5 km
Hellvik stasjon Linje L5	13 min 1.1 km
Stavanger Sola	1 t 5 min

Skoler

Hellvik skole (1-10 kl.) 125 elever, 10 klasser	7 min 0.6 km
Dalane videregående skole 700 elever	13 min 12.6 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	33 min 34.5 km

«Stille og rolig. Fin natur»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

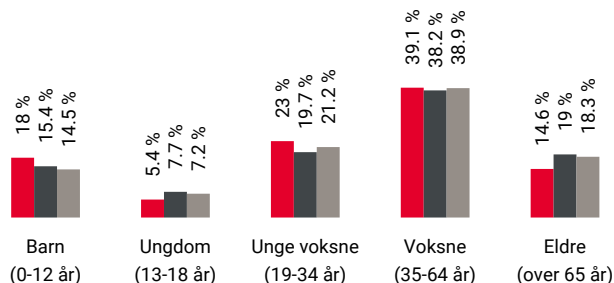
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hellvik	948	441
Eigersund kommune	14 860	7 048
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hellvik barnehage (1-5 år) 81 barn	9 min 0.8 km
Måken barnehage (1-5 år) 52 barn	8 min 7.4 km

Dagligvare

Coop Prix Hellvik PostNord	8 min 0.7 km
Joker Sirevåg Post i butikk, PostNord	8 min 7.2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 95/100



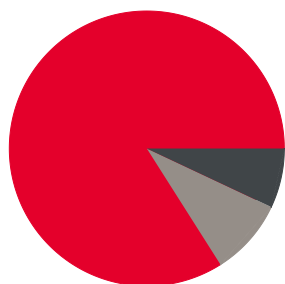
Trafikk

Lite trafikk 92/100

Sport

⚽	Hellvik skole Aktivitetshall, fotball, friidrett	5 min 🚶 0.5 km
⚽	Hellvik idrettsanlegg Fotball, friidrett	10 min 🚶 0.7 km
🚲	EVO Egersund	12 min 🚗
🚲	Spinneriet Treningssenter	16 min 🚗

Boligmasse

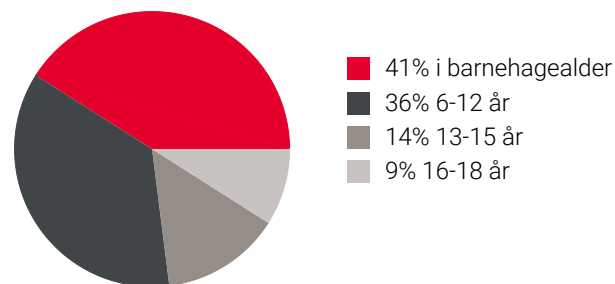


84% enebolig
7% rekkehus
9% annet

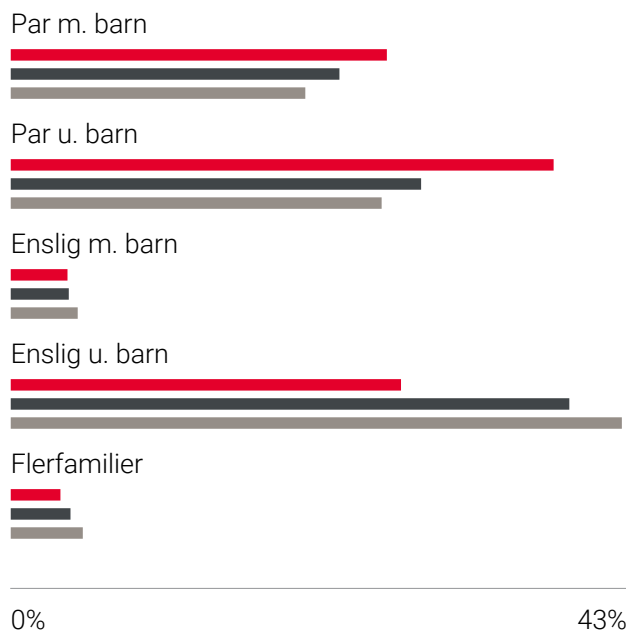
Varer/Tjenester

📦	Eger Stormarked	13 min 🚗
📦	Vitusapotek Egersund	15 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



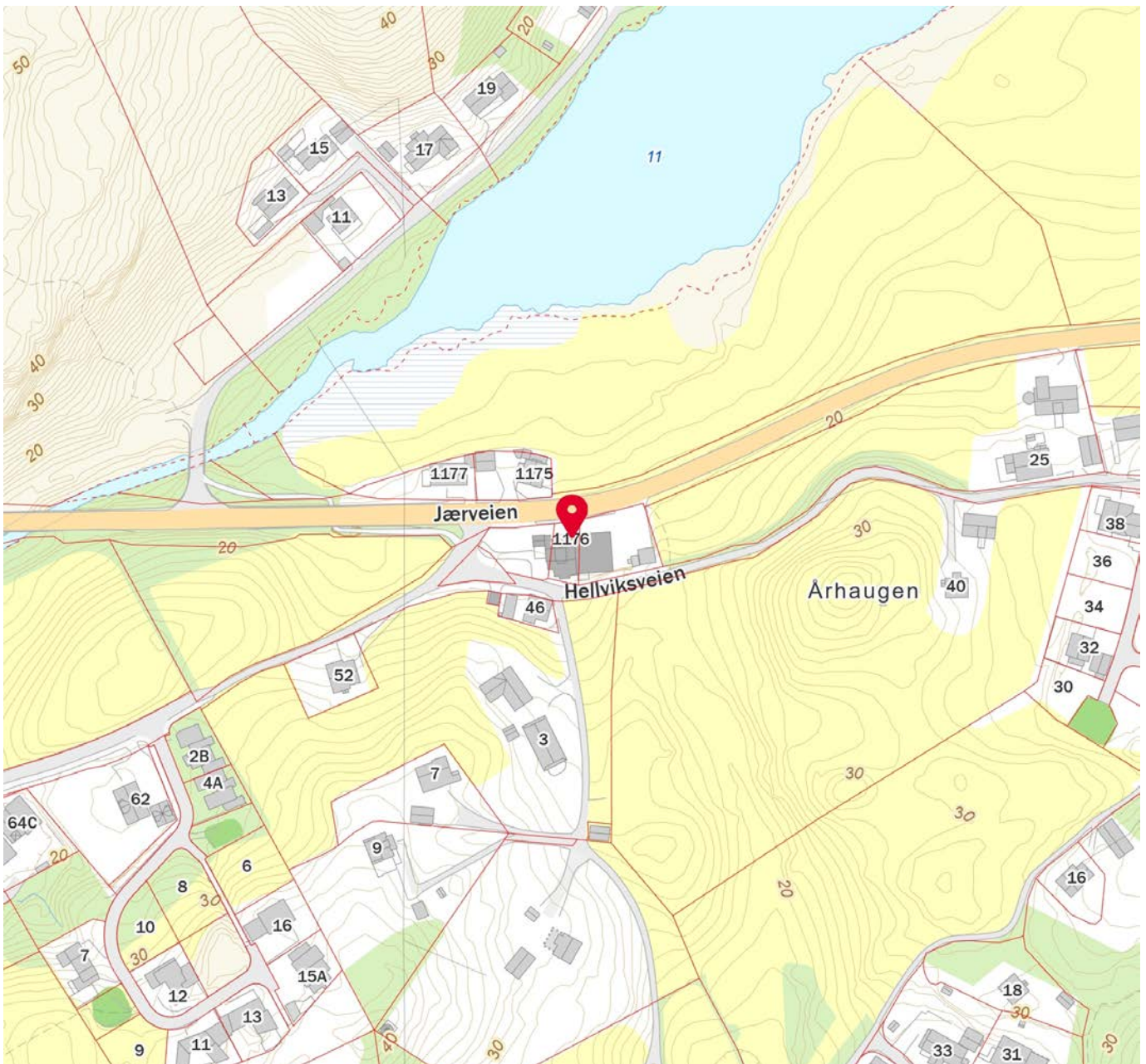
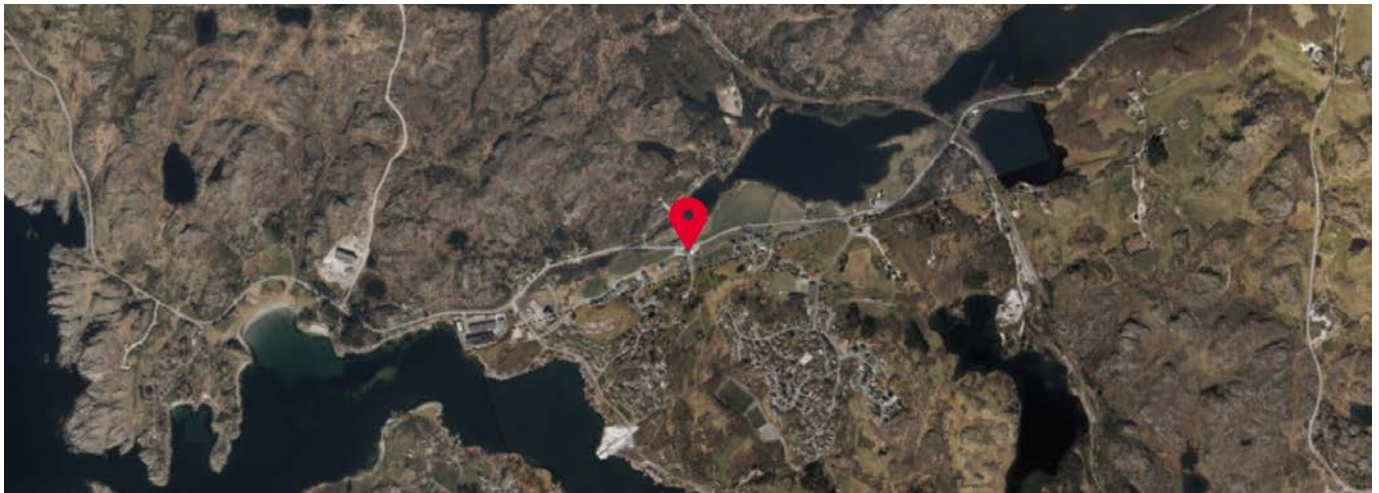
Familiesammensetning



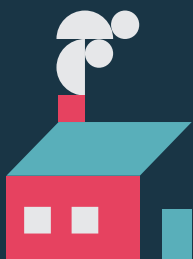
Hellvik
Eigersund kommune
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Du blir større i en mindre bank

Vi kjenner nabolaget, bygda di og byen din. Jo mer vi vet om dine behov, jo bedre kan vi hjelpe.



Jærsk business er vår business

Vi har et bredt og godt tilbud til små og mellomstore næringskunder. Fem rådgivere vier all tid til landbruket.



Rask respons og fjåge folk

Alle kan tilby alt. Men bare vi har våre folk. Hos oss møter du mennesker, ikke roboter.

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



Vi støtter og sponser lokalmiljøet

Vi pløyer deler av overskuddet tilbake til ditt nærmiljø, slik at Klepp, Time og Hå blir enda bedre å bo og leve i.



Vi deler overskudd med deg

Alle kan få kundeutbytte: Om du er privatkunde, bonde eller bedrift. Om du har mye eller lite i lån og innskudd.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Jærveien 1176
4375 HELLVIK**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Alexander Nygård**Telefon:** 414 10 818
E-post: alexander.nygard@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre