

Tilstandsrapport



Enebolig



Randøy Ring 112 , 4130 HJELMELAND



HJELMELAND kommune



gnr. 1, bnr. 64

Sum areal alle bygg: BRA: 265 m² BRA-i: 223 m²



Befaringsdato: 15.01.2026

Rapportdato: 22.01.2026

Oppdragsnr.: 22172-1026

Referansenummer: QH2123

Autorisert foretak: TAKST ROGALAND AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Sørdsal



TR
TAKST ROGALAND AS

NITO

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

Takst Rogaland AS

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

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

Rapportansvarlig



Ruben Sørdsdal

Uavhengig Takstingeniør

post@takst-rogaland.no

484 22 402



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slittasje / bruksmerker i overflater og oppgraderinger må påberegnes, for å få boligen opp til dagen standard.

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende og stående trepaneler.

Saltak som er belagt med takstein.

Vinduer med 2-lags glass.

Takrenner og nedløprør i plast

Nordøst vendt balkong på 7 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra soverom 1 etg. mot Nord.

Sørøst vendt balkong på 15 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra stue.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak belagt med parkett, laminat, furugulv, skifter i vindfang og belegg på begge bad.

Vegger er i hovedsak belagt med tapenserte plater, panel og belegg på bad.

Himling er i hovedsak belagt med takess plater og panel.

Vedovn i stue 1 etg. og innebygd vedovn i kjellerstue.

Profilerte og slette innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 - TG-3.
Bad fra byggeår.

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

Bad 2 - I tilbygg mot Sørvest

Belegg på vegg og takess plater i tak.

Det er etablert servantskap, klosett, opplegg til vaskemaskin og dusjhjørne m/ innfellbare dusjvegger i glass.

Mekanisk avtrekksvifte som går rett ut gjennom yttervegg.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken m/ profilerte fronter i tre, laminat benkeplate, dobbel vaskekum m/ avrenningsbrett, 1 greps blandebatteri, fliser mellom benkeplate og overskap, komfyr, oppvaskemaskin og kjøøl / fryseskap.

Gorenje kjøkkenventilator over stekesonen.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med belegg på gulv, tapet på vegger og takess plater i tak. Det er etablert toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Naturlig ventilering via ventil på yttervegg, spalteventil i vindu, mekanisk avtrekk på bad tilbygg og kjøkken.

Fujitsu luft til luft varmepumpe plassert i stue.

OSO Super S - 200 ltr. 2kW.

Sikringsskap med skrusikringer og måler, montert i kleskap i gang1 etg.

Elektrisk gulvvarme i vindfang og bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger godkjente tegninger på tilbygg datert 02.06.1986, ferdigattest på eksisterende bolig datert 21.04.1977. Men ikke fremlagt ferdigattest på tilbygg.

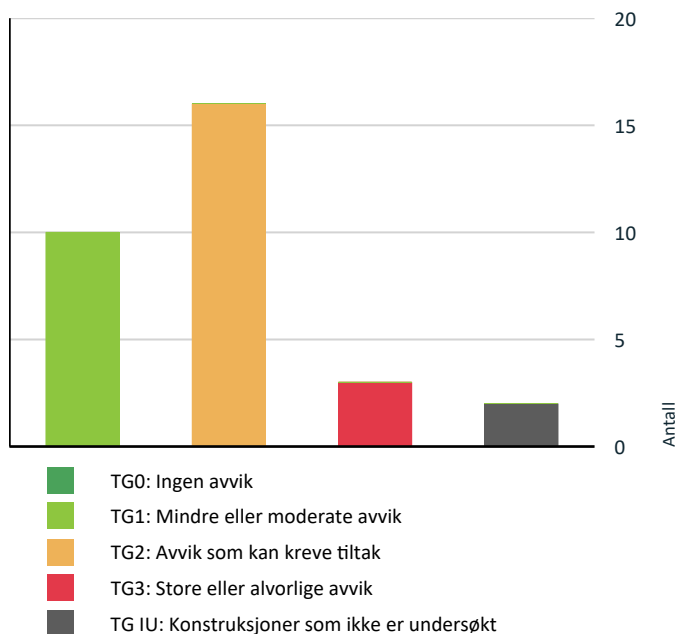
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger tegninger på garasjen, på disse er det kun en port og det er ikke fremlagt ferdigattest på garasje.

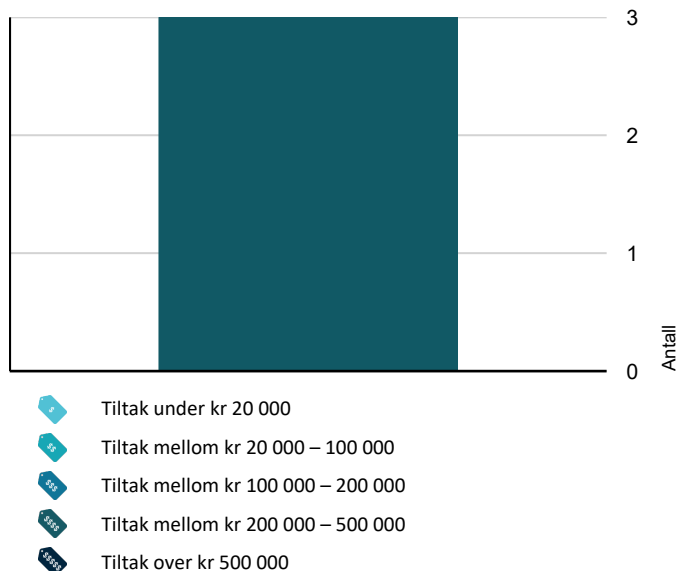
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres mineralutslag (salt / kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



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 ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Dreneringen / fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Etter fuktmålinger i rom under terreng viser dette tegn på svikt i dreneringen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Våtrom > 1 Etasje > Bad 1 > Generell

[Gå til side](#)

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

Bad med belegg på gulv, tapet på vegger og takess plater i tak. Servant og dusjhjørne.

TG-3 pga. Ikke tilfredstillende fall til sluk, sluk fra byggeår, løst gulvbelegg, ikke tilfredstillende tettesikt i våtsoner, vinduer plassert i våtzone, dusjbatteri er plassert lavt, utette rørgjennomføringer i vegg, skade i baderomsmøbler og manglende mekanisk avtrekk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Det er avvik:

Det registreres stedvis noe mose på taket og takstein med underlagspapp / lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i beslagløsninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

TG-2 pga. alder. Takrenner og nedløpsrør i plast har en forventet levetid på 20 - 30 år. Det registreres ufagmessig utført beslag / overgang i tak mot Sørøst og nedløpsrør mot Sørøst avsluttes over bakken.

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

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

Det registreres stedvis slitte / sprukne overflater i trekledning, råteskader i vindskier mot Sørøst og det er stedvis benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Det er avvik:

Det registreres stedvis tegn etter innvendig kondens, slittasje i vinduskarmer. Pga. manglende vedlikehold.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

Det registreres stedvis slittasje i ytterdør tilbygg fra 1986. Pga. manglende vedlikehold.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er avvik:

Det registreres slitte overflater i terrassebord / rekkverk og stedvis råteskadet terrassebord på balkong mot Sørøst.

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

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det registreres slittasje / bruksmerker i overflater, spesielt i gulv og sprekker i betonggulv kjeller.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er avvik:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert over 15 mm. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk i gulv, spesielt i spisestue.

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres skader i brennplater inni vedovn 1 etg.
Pipe / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiling.

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

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Det er avvik:

Det registreres stedvis at innerdører tar i karm og knirk i dørterskler.

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

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

Deler av vannrør er fra byggeår og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

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

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

Avløpsrør er fra byggeår og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

! Våtrom > 1 Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.



Våtrom > 1 Etasje > Bad 2 > 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.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer og det registreres utett rørgjennomføring rundt avløpsrør under vask.



Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

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

Det er påvist andre avvik:

Det registreres stedvis slittasje i kjøkken og fuktmerker i skap over kjøkkenventilator. Eier opplyser om at det var en lekkasje i takhatt for ca. 10 år siden, lekkasjen ble utbedret. Men skap har fortsatt fuktmerker / skader.



Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er kun naturlig ventilasjon på toalettrommet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. [Gå til side](#)



Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.



Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1977

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Kommentar

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:

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

Det registreres stedvis noe mose på taket og takstein med underlagspapp / lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Anbefaler å fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak og vurdere utsiktning av taktekking pga. alder.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i plast.

I følge eier er takrenne og nedløpsrør mot Nordvest byttet i 2016.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

TG-2 pga. alder. Takrenner og nedløpsrør i plast har en forventet levetid på 20 - 30 år. Det registreres ufagmessig utført beslag / overgang i tak mot Sørøst og nedløpsrør mot Sørøst avsluttes over bakken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

En utbedring av renner / nedløp bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking, det bør gjøres utbedringer av beslag / overgang i tak mot Sørøst, taknedløp mot Sør øst bør føres ned til bakken med utkast og sjekk av tak / beslag. Evt. tiltak må vurderes deretter.



Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Liggende og stående trekledning.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres stedvis slitte / sprukne overflater i trekledning, råteskader i vindskier mot Sørøst og det er stedvis benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å overflatebehandle / bytte slitte overflater i trekledning, råteskade i vindskier og utbedre lufting mellom veggkonstruksjon og kledning.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kaldloft med tilkomst via luke m/ stige i tak på 2 soverom. Det er kundelvis inspisert pga. stedvis manglende gangbart gulv. Det registreres fuktmerker i sutaksplater, noe fukt over varmepumpe og muselort.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av kaldloft / fuktmerker. Det anbefales også å kontrollere om det er mus, eller om dette er gamle forhold. evt. utbedringer må vurderes deretter.

TG 2 Vinduer

Soveromsvindu 1 etg. mot Nord, soveromsvindu 1 etg. mot Nordvest, vinduer på bad, vinduer på toalettrom, vindu i trapperom, stuevinduer 1 etg. mot Sørøst, vinduer i kjellerstue, soverom kjeller fra 2015, stuevinduer 1 etg. mot Nordøst fra 2014, vinduer i tilbygg mot Sørvest er fra 1986.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Det registreres stedvis tegn etter innvendig kondens, slittasje i vinduskarmer. Pga. manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Anbefaler å overfatebehandle slitte overflater, dette for å unngå råteskader. Vurderer utskiftning av vinduer som ikke er byttet i perioden 2014 - 2015.

På bakgrunn av alder vil det være risiko for at vinduer er, eller vil punktere.

🔧 TG 2 Dører

Ytterdør mot Sørvest og ytterdør i kjellerbod mot Nordvest fra 2015.

Balkongdør soverom 1 etg. mot Nord og balkongdør i stue 1 etg. fra 2014.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres stedvis slittasje i ytterdør tilbygg fra 1986. Pga. manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vurdere utskiftning av ytterdør tilbygg fra 1986.

🔧 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordøst vendt balkong på 7 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra soverom 1 etg. mot Nord.

Sørøst vendt balkong på 15 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra stue.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er avvik:

Det registreres slitte overflater i terrassebord / rekkverk og stedvis råteskadet terrassebord på balkong mot Sørøst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler vask / overflatebehandling av slitte overflater i terrassebord / rekkverk og bytte råteskadet terrassebord på balkong mot Sørøst.



INNENDIG

🔧 TG 2 Overflater

Gulv er i hovedsak belagt med parkett, laminat, furugulv, skifter i vindfang og belegg på begge bad.

Vegger er i hovedsak belagt med tapenserte plater, panel og belegg på bad.

Himling er i hovedsak belagt med takess plater og panel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tilstandsrapport

Det registreres slittasje / bruksmerker i overfaleter, spesielt i gulv og sprekker i betonggulv kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppussing av overflater må påberegnes.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert over 15 mm. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk i gulv, spesielt i spisestue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å få utbedret knirk i gulv, eller er det ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Pipe og ildsted

Vedovn i stue 1 etg. og innebygd vedovn i kjellerstue.

Eier opplyser om: Hadde feiing 3. juni 2025. (Murmester Rolf Arne Olsen, Hjelmeland.)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres skader i brennplater inni vedovn 1 etg. Pipe / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiing.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å bytte brennplater inni vedovn 1 etg.



Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres mineralutslag (salt / kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fukttinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 1 Innvendige trapper

TG 2 Innvendige dører

Profilerte og slette innerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er avvik:

Det registreres stedvis at innerdører tar i karm og knirk i dørterskler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å justere innerdører og utbedre knirk i dørterskler.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD 1

TG 3 Generell

Bad fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Bad med belegg på gulv, tapet på vegger og takess plater i tak. Servant og dusjhjørne.

TG-3 pga. Ikke tilfredstillende fall til sluk, sluk fra byggeår, løst gulvbelegg, ikke tilfredstillende tettesikt i våtsoner, vinduer plassert i våtsone, dusjbatteri er plassert lavt, utette rørgjennomføringer i vegg, skade i baderomsmøbler og manglende mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet må oppgraderes med ny slukløsning, flytte tilfredstillende fall til sluk, nytt tettesikt i våtsoner, fjerne vinduer i våtsone, høyne dusjbatteri, tette rørgjennomføringer i vegg, montere mekanisk avtrekk og nye baderomsmøbler.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

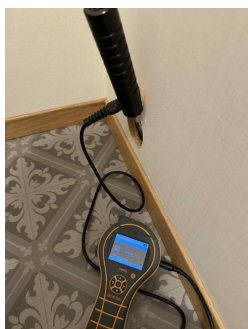
Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD 1

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



1 ETASJE > BAD 2

Generell

Bad i tilbygg mot Sørvest

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Belegg på vegg og takess plater i tak.

1 ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

1 ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer og det registreres utett rørgjennomføring rundt avløpsrør under vask.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Anbefaler å tette rørgjennomføring rundt avløpsrør under vask, ellers TG-2 pga.alder på tettesjikt.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD 2

Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert servantskap, klosett, opplegg til vaskemaskin og dusjhjørne m/ innfellbare dusjvegger i glass.

1 ETASJE > BAD 2

Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte som går rett ut gjennom yttervegg.

1 ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken m/ profilerte fronter i tre, laminat benkeplate, dobbel vaskekum m/ avrenningsbrett, 1 greps blandebatteri, fliser mellom benkeplate og overskap, komfyr, oppvaskemaskin og kjøøl / frysenskap.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres stedvis slitasje i kjøkken og fuktmerker i skap over kjøkkenventilator. Eier opplyser om at det var en lekkasje i takhatt for ca. 10 år siden, lekkasjen ble utbedret. Men skap har fortsatt fuktmerker / skader.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vurdere oppgraderinger / bytte av kjøkken.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Gorenje kjøkkenventilator over stekesonen.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Belegg på gulv, tapet på vegger og takess plater i tak. Det er etablert toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er kun naturlig ventilasjon på toalettrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å montere mekanisk avtrekk på toalettrommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Eier opplyser om: Vannrør fra byggeår under sementgulv i kjeller ble koplet ut og nye rør ble plassert langs taklist. Dette ble gjort i 2017. Arbeidet ble utført av Rørlegger Erfjord Rør, 4032 Sand. (Det gjenstår en liten del (ca 1/2 meter) som går mellom blandebatteri og vask på gammelt baderom. Dette skiftet ble gjort pga at vi tidligere hadde vann fra brønn og rørene var urene.

Vurdering av avvik:

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

Deler av vannrør er fra byggeår og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.

TG 2 Avløpsrør

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør er fra byggeår og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering via ventil på yttervegg, spalteventil i vindu, mekanisk avtrekk på bad tilbygg og kjøkken.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Fujitsu luft til luft varmepumpe plassert i stue.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

OSO Super S - 200 ltr. 2kW.

Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk. Anbefaler å flytte denne til rom med sluk, evt. motere waterguard, som stenger vannet ved en lekkasje.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med skrusikringer og måler, montert i kleskap i gang1 etg.

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.

1977

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

Ja I følge eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Strømmåler ble byttet til en strømmåler med automatisk måleravlesning i 2019, arbeid utført av Oneco.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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

Ja Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Generell kommentar

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



TOMTEFORHOLD

Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eier opplyser om at deler av dreneringen mot Nordvest er byttet i 2017.

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 ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Dreneringen / fuksikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Etter fuksmålinger i rom under terreng viser dette tegng på svikt i dreneringen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Anbefaler å legge ny drenering rundt hele huset, fuksikring på vegger m/ klemlist og tillordne at terreng har tilstrekkelig fall bor fra huset.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



TGIU Grunnmur og fundamenter

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

Anbefaler ytterligere kontroll av grunnmuren i forbindelse med oppgraving rundt huset ved etablering av ny drenering.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

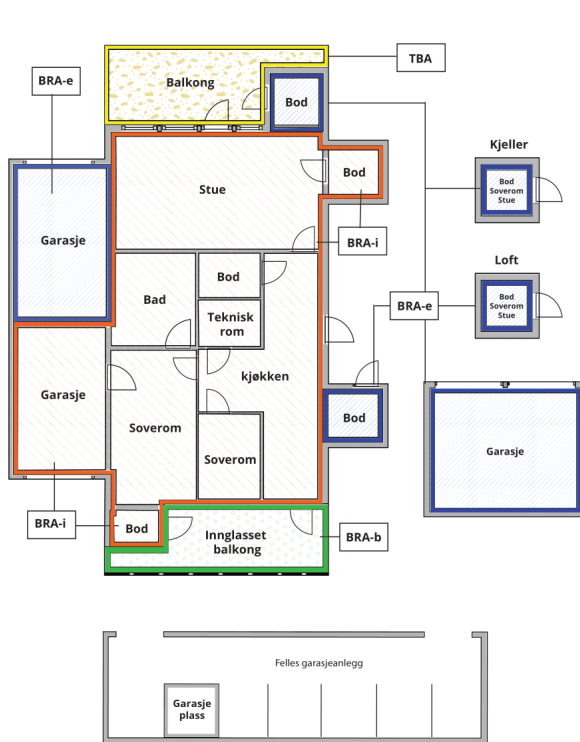
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	137			137	22
Kjeller	86			86	
SUM	223				22
SUM BRA	223				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Vindfang, bad 1, bad 2, kjøkken, stue, toalettrom, trapperom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
Kjeller	Stue m/ trapp, soverom, gang, bod 1, bod 2, bod 3, bod 4		

Kommentar

Takhøyde målt i stue 2,40 mtr. og i kjellerstue 2,22 mtr.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger på tilbygg datert 02.06.1986, ferdigattest på eksisterende bolig datert 21.04.1977. Men ikke fremlagt ferdigattest på tilbygg.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		42		42	
SUM		42			
SUM BRA	42				

Romfordeling

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

Kommentar

Garasje på 29 kvm. og bod på 13 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger tegninger på garasjen, på disse er det kun en port og det er ikke fremlagt ferdigattest på garasje.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.1.2026	Ruben Sørsdal	Takstingeniør
	Kari Halsne Øye	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1133 HJELMELAND	1	64		0	3760.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Randøy Ring 112							
Hjemmelshaver							
Øye Kari Halsne							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Randøy i Hjelmeland kommune.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1975

Kommentar

I følge Hjelmeland kommune

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Uisolert dobbel garasje m/ bod på 42 kvm. Takhøyde 2,29 mtr.

Garasje 29 kvm. og bod på 13 kvm.

Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende og stående trepaneler.

Saltak som er belagt med takstein.

Boddører i malt utførelse og vindu m/ 2-lags glass.

Takrenner og nedløpsrør i plast.

Det registreres skader i dører / vinduer, punkterte vindusglass, mose på tak, skjevheter i grunnmur, råteskader / slitte overflater i kledning, manglende dryppkant på stående kledning og manglende musetetting mellom veggkonstruksjon og kledning.

Større oppgraderinger av garasje må påberges pga. alder og tilstand.

Loft er ikke inspisert pga. manglende tilkomst.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	18.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	22.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.01.2026	
2	22.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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