

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Røyselandsveien 303 , 4480 KVINESDAL

 KVINESDAL kommune

 gnr. 142, bnr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 292 m² BRA-i: 292 m²



Befaringsdato: 08.05.2026

Rapportdato: 19.05.2026

Oppdragsnr.: 20755-1404

Eiendomsverdi ref nr: EP3628

Autorisert foretak: KE Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Karl Henry Englund



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.

KE takst as

Ke takst as er medlem av Norsk takst og er autorisert i henhold til forbundets regler og krav til skoling og etterutdanning. Vi utfører takstopdrag i Agder og omegn.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, tlf 47759958 eller e-post: karl@ketakst.no.

Rapportansvarlig



Karl Henry Englund

karl@ketakst.no

477 59 958



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med garasje fra 2010 beliggende i et sprett boligområde

Boligen er innholdsrik med:

! etg:

Kjøkken

Stue, Gang, Soverom, Bad, Vaskerom, Bod, Teknisk rom, Garasje

Loft:

Loftstue

Bad, 4 Soverom, Kott, 2 Bod

Det er avvik på våtrom som det vil kreves tiltak på, se de enkelte punkter i rapporten.

Boligen er vurdert utfra byggeår og hva ansees som normal bruks- og aldersslitasje. Det kan derfor være bygningsmessige avvik som ikke er nevnt i rapport.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 47759958, eller e-post: karl@ketakst.no.

For øvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning. Lykke til!

Enebolig - Byggeår: 2010

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av aluminiums/stål plater med undertak av takbord.

Takrenner av stål renner og nedløp.

Pipe helbeslått over tak

Stigetrinn til pipe for feier anlagt på taket

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig liggende kledning.

Sperrekonstruksjon av tre.

Malte vinduer med 2 lags glass.

Malt ytterdør med glass og malt tett garasjedør.

Malte balkongdør med glass og tett finert ytterdør fra garasje bod

Aluminiums port i garasjen

Balkong/terrasse med dekke av fliser på loft med spile rekverk og støpt plating på mark i 1 etg .

Utvendig natursteins trapp

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:

Gulvoverflater:

Laminat, belegg

Veggoverflater:

Panel, tapet

Takoverflater:

Panel

Bad loft:

Fliser på vegger og gulv og panelt tak

Bad 1etg:

Panel på vegger og tak, fliser på gulv

Vaskerom:

Panel på vegger og tak, fliser på gulv

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Oppvarming: Vannbåren varme, vedovn, elektrisk

Støpt betongplate som underlag for gulv i 1. etasje.

Etasjeskillere i tre mellom 1 etasje og loft.

Det er utført målinger i to rom i hver etasje med ingen avvik registrert

Elementpipe med ovn i stue og i loftstue.

Malt tretrapp med tette trinn og spile rekkverk

Boligen har malte fire speils fyllingsdører som innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad loft:

Bad har fliser på vegger og gulv og panelt tak.

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett, dusjkabinett og badekar.

Det er balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme.

Det er plastsluk og synlig smøremembran smøret i sluk, det er montert sluk i dusj, ukjent avløpsløsning under badekar.

Hulltaking utført i loftstue bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 7,4 vektprosent

Vaskerom:

Vaskerommet har fliser på gulv med panelte vegger og tak.

Det er montert innredning med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin

Det er balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme.

Vegger med panel med oppkant av fliser langs gulv.

Tak med panel

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Det er plastsluk og synlig smøremembran som tettesjikt i sluk, slukmansjett kan ikke konstateres i sluk

Det er montert innredning med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin

Balansert ventilasjons med avtrekks ventil montert i tak.

Hulltaking utført i gang bak vaskemaskin.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6 vektprosent

Bad 1 etg:

Bad har fliser på gulv med panelte vegger og tak.

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett, dusjkabinett

Det er balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme.

Det er plastsluk under dusjkabinett som ikke er tilgjengelig for inspeksjon

luftsirkulasjon. Ventilering ansees tilfredsstillende.

Hulltaking utført i soverom bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 9,4 vektprosent

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.

Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp, komfyr og kjøleskap og kjøle hjørne

Laminat på gulv og tapetserte vegger.

Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.

Beskrivelse av eiendommen

Ventilator med utlufting ut

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannskap med dreneringshull for lekkasje med rør i rør montert i teknisk rom.
Avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon montert i bod på loft.
Varmtvann og vannbåren varme kommer fra samme tank, montert i teknisk rom
Trykktank plassert i teknisk rom
Sentralstøvsuger type Foma
Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i teknisk rom

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til terreng.
Det er grunnmurs plast rundt garasje mur
Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig.
Støpt ringmur med støpt søle på boligen, garasje med støpte vegger
Natursteins mur langs veien og ved garasjen, murer har normale sprekker som man kan forvente i en natursteinsmur
Terrenget forhold rundt boligen er skrått med gruset gårds plass og plen, ellers naturtomt
Vann og avløps rør i pvc.
Tilknyttet privat grunn boret vann og septiktank via private stikkledninger.
Septiktank av betong fra byggeår.

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

[Gå til side](#)

Bolig fra 2010 med avvik i henhold til HMS

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

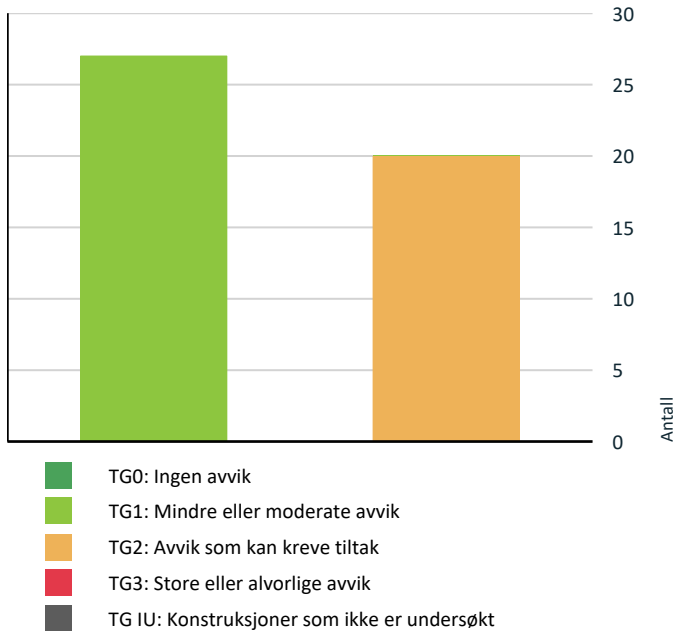
Enebolig

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

Tegninger stemmer ikke med oppført bygg, mangler plan tegning for loft

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om regulering/ tomt / bebyggelse er innhentet fra kommunens bygningsarkiv.

Opplysningene om eiendommen er gitt av megler/ rekvirent.

Oppdraget omfatter. Tilstandsrapport- Enebolig.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
Det er avvik:

-Det bør monteres takluke til øverste loft for inspeksjon

! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
-Det er utettheter langs belisting på kjøkkenvindu i nedkant

! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
-Det er dører som mangler beslag i underkant, dette bør monteres for å forhindre fukt i å trenge inn i konstruksjonen
-Dør til garasjebod har slitasje og vedlikeholds behov, tiltaks bør gjøres

! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
Det er avvik:
-Konstruksjonene har skjevheter og ujevne trinn som kan ses som normalt på grunn av type trapp.

! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen ved garasjen. Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting dreneres bort.
Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold, men terreng kunne vært bedre tilrettelagt

! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
Vannkvaliteten er utilfredsstillende dokumentert.

! **Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Sammendrag av boligens tilstand

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

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er avvik:

-Det er konstatert membran smøret i sluk med feil utførelse, det er ikke konstatert at membran er under klemringen i sluk

-Det er ikke konstatert sluk under innebygget badekar da badekar er innebygget

! Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

-Kjøpe hjørne og kjøleskap var avslått på befaringsstidspunkte og tilstanden er ukjent.

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er uegnede materialer i våtsoner.

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

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

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

-Det er lite (5mm) fall fra dør til sluk og fall i fra sluk mot toalett som øker faren for vannansamling på gulvet som ikke går til sluk men kan lekke ut av rommet

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

-Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

-Det er mangelfull oppkant i dør

-Det er ukjent membran løsning på badet da sluk ikke er tilgjengelig for inspeksjon og det mangler oppkant i dør

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er uegnede materialer i våtsoner.

-Det er registrert fukt skader i nedkant panel

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

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

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

-Membran er synlig i sluk men slukmansjett kan ikke konstateres, videre undersøkelse er nødvendig innhent dokumentasjon om mulig.

-Det er mangelfull oppkant u underkant dør som øker faren for vannlekkasje ut av rommet.

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. [Gå til side](#)

! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

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

• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "Moderat til Lav" aktsomhetsgrad Boligen har en alder som tilsier at det ikke var krav til sikring mot radon da den ble oppført. Det er derfor viktig å få kontrollert om det forekommer radoninnhold i bygningen som er over grenseverdier. Ved utleie er det påbud om at radoninnhold i boliger skal dokumenteres, og iverksette tiltak ved radon over grenseverdier.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

2010

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Nytt rekkverk på terrasse på loft og ny bærestolpe under tak
------	---------------	--

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av aluminiums/stål plater med undertak av takbord. Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater. Normalt vedlikehold og utskifting av slitte plater må forventes.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner av stål renner og nedløp. Pipe helbeslått over tak. Stigetrinn til pipe for feier anlagt på taket



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig liggende kledning.

Lufting og muse band bak kledning stikkmessig kontrollert. Enkel observasjon utført, ikke observert åpenbare tegn til svikt. Normalt oppsyn og vedlikehold

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Sperrekonstruksjon av tre. Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med luftespalte i gesims. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer registrert. Hold takoverflater under jevnlig tilsyn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
-Det bør monteres takluge til øverste loft for inspeksjon

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
-Det anbefales at loftsluge med stige blir montert

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte vinduer med 2 lags glass. Ved funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer ble det ikke registrert nevneverdige avvik utenom at enkelte vinduer har mindre justerings behov, ellers lite slitasje registrert, men normal alder slitasje og bruks merker må likevel kunne forventes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
-Det er uttetheter langs belasting på kjøkkenvindu i nedkant

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

-Det bør gjøres tiltak på belastingen lang vindu for å luke avviket



utettheter langs vindu

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt ytterdør med glass og malt tett garasjejør.
Malte balkongdør med glass og tett finert ytterdør fra garasje bod
Aluminiums port i garasjen
Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er dører som mangler beslag i underkant, dette bør monteres for å forhindre fukt i å trenge inn i konstruksjonen
- Dør til garasjebod har slitasje og vedlikeholds behov, tiltaks bør gjøres

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Beslag bør monteres
 - Tiltak på bod dør bør gjøres



utettheter under dør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong/terrasse med dekke av fliser på loft med spile rekverk og støpt plating på mark i 1 etg

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig natursteins trapp

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Konstruksjonene har skjevheter og ujevne trinn som kan ses som normalt på grunn av type trapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det er ikke behov for utbedringstiltak da trappen fungerer.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:

Gulvoverflater:

Laminat, belegg

Veggoverflater:

Panel, tapet

Takoverflater:

Panel

Bad loft:

Fliser på vegger og gulv og panelt tak

Bad 1etg:

Panel på vegger og tak, fliser på gulv

Vaskerom:

Panel på vegger og tak, fliser på gulv

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt betongplate som underlag for gulv i 1. etasje.

Etasjeskillere i tre mellom 1 etasje og loft.

Det er utført målinger i to rom i hver etasje med ingen avvik registrert

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe med ovn i stue og i loftstue.

Ved inspeksjon av utvendige overflater på pipe og brannmur, ble det ikke registrert sprekker eller riss av betydning.

For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp med tette trinn og spile rekkverk

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har malte fire speils fyllingsdører som innvendige dører.
Enkelte buks merker må forventes

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad har fliser på vegger og gulv og panelt tak.
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett, dusjkabinett og badekar.
Det er balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme.

LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har vegger med fliser med panel i tak.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig smøremembran smøret i sluk, det er montert sluk i dusj, ukejnt avløpsløsning under badekar.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er avvik:
-Det er konstatert membran smøret i sluk med feil utførelse, det er ikke konstatert at membran er under klemringen i sluk
-Det er ikke konstatert sluk under innebygget badekar da badekar er innebygget

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

-Det må gjøres videre undersøkelser av membran arbeider , innhent dokumentasjon om mulig

-Det må gjøres videre undersøkelser av sluk under badekar, tilgangen må etableres for inspeksjon og renhold



LOFT > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett, dusjkabinett og badekar.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjons med avtrekks ventil montert i tak.
Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilering ansees tilfredsstillende.

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking utført i loftstue bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 7,4 vektprosent

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad har fliser på gulv med panelte vegger og tak.
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett, dusjkabinett
Det er balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har vegger med panel med oppkant av fliser langs gulv.
Tak med panel

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

-Det er lite (5mm) fall fra dør til sluk og fall i fra sluk mot toalett som øker faren for vannansamling på gulvet som ikke går til sluk men kan lekke ut av rommet

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

-Badegulvet bør moderniseres med riktig fall til sluk i henhold til teknisk forskrift



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk under dusjkabinett som ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

Det er ukjent membran på badet

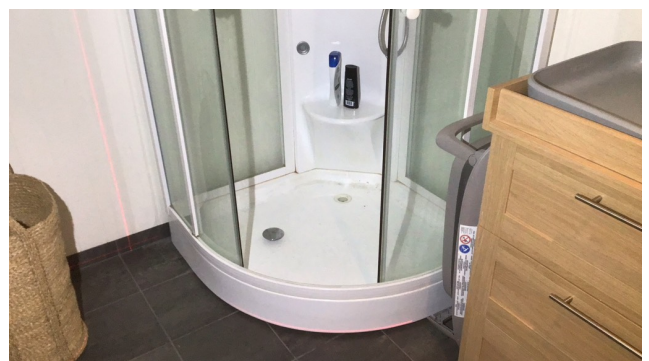
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
 - Det er mangelfull oppkant i dør
 - Det er ukjent membran løsløsing på badet da sluk ikke er tilgjengelig for inspeksjon og det mangler oppkant i dør

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

- Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/f
- Det må etableres oppkant i dør
- Det må gjøres videre undersøkelser av tettesjikt på badet, innhent dokumentasjon om mulig



ikke tilgang til sluk under dusjkabinett

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett, dusjkabinett

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjons med avtrekks ventil montert i tak. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilering ansees tilfredsstillende.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking utført i soverom bak dusj. Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 9,4 vektprosent



1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet har fliser på gulv med panelte vegger og tak. Det er montert innredning med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med panel med oppkant av fliser langs gulv. Tak med panel

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.
- Det er registrert fukt skader i nedkant panel

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



fukt skader i nedkant panel

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig smøremembran som tettesjikt i sluk, slukmansjett kan ikke konstateres i sluk

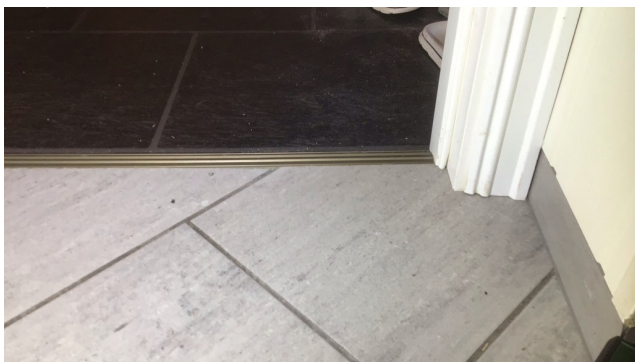
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Membran er synlig i sluk men slukmansjett kan ikke konstateres, videre undersøkelse er nødvendig innhent dokumentasjon om mulig.
 - Det er mangelfull oppkant u underkant dør som øker faren for vannlekkasje ut av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det må gjøres videre undersøkelser av vaskerommet, innhent dokumentasjon om mulig.
 - Det må gjøres tiltak under dør med å øke høyden

Tilstandsrapport



Mangelfull oppkant i dør

1 ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er montert innredning med nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

1 ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjons med avtrekks ventil montert i tak.
Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til
luftsirkulasjon. Ventilering ansees tilfredsstillende.

1 ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking utført i gang bak vaskemaskin.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6 vektprosent

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.
Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp, komfyr og kjøleskap
og kjøle hjørne

Laminat på gulv og tapetserte vegger.

Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales
montert.

Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
-Kjøle hjørne og kjøleskap var avslått på befaringsstidspunkte og
tilstanden er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
-Videre kontroll av kjøle hjørne og kjøleskap bør kontrolleres



1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med utlufting ut
Det ble ikke registrert komfyrvakt under ventilatoren
Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannskap med dreneringshull for lekkasje med rør i rør montert i teknisk rom.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.
Synlige avløpsrør ble besiktiget på badet, kjøkken og vaskerom.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon montert i bod på loft.
Anbefaler videre kontroll av anlegget i henhold til produsentens service og vedlikehold program etter produsentens anvisninger.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann og vannbåren varme kommer fra samme tank, montert i teknisk rom

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Trykktank plassert i teknisk rom
Normalt service og vedlikehold etter produsentens anbefalinger.



TG 1 Sentralstøvsuger

Beskrivelse

Sentralstøvsuger type Foma
Montert i teknisk rom.

TG 1 Trykktank

Beskrivelse

Trykktank plassert i teknisk rom
Normalt service og vedlikehold etter produsentens anbefalinger.

TG 1 Vannbåren varme

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i teknisk rom

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.
2010 Det elektriske anlegget er fra byggeår og er ikke renoveret i løpet av eiers periode
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
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?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

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. Tilstandsgraden 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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført ihht byggeårets normer, forskrifter og krav. Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter. Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravninger og langvarige målinger

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til terreng. Det er grunnmurs plast rundt garasje mur
Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt ringmur med støpt søle på boligen, garasje med støpte vegger

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Natursteins mur langs veien og ved garasjen, murer har normale sprekker som man kan forvente i en natursteinsmur

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforhold rundt boligen er skrått med gruset gårdsplass og plen, ellers naturtomt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen ved garasjen. Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting dreneres bort.

Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold, men terreng kunne vært bedre tilrettelagt

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrengforhold og overvann (fra regn/snøsmelting mm) må holdes under oppsyn. Terreng justering må vurderes ved evt terreng arbeid, eller utbedring/fornyning av drenerings løsninger rundt boligen

Tilstandsrapport



TC 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann og avløps rør i pvc.

Grunnen er lukket.

Tilknyttet privat grunn boret vann og septiktank via private stikkledninger.

Undertegnede har ikke mottatt informasjon om tilstand om tilstand rør.

Utvendig vann og avløpsrør har normal slitasje alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Vannkvaliteten er utilfredsstillende dokumentert.

Konsekvens/tiltak

- Vannkvalitet må dokumenteres

TC 1 Septiktank

Beskrivelse

Septiktank av betong fra byggeår.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Bolig fra 2010 med avvik i henhold til HMS

Vurdering av avvik:

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

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "Moderat til Lav" aktsomhetsgrad Boligen har en alder som tilsier at det ikke var krav til sikring mot radon da den ble oppført.

Det er derfor viktig å få kontrollert om det forekommer radoninnhold i bygningen som er over grenseverdier.

Ved utleie er det påbud om at radoninnhold i boliger skal dokumenteres, og iverksette tiltak ved radon over grenseverdier.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

-For å få dokumentert om det finnes radon i boligen som er over grenseverdier, må radonmålinger utføres.

Konsekvens av radoninnhold i luft over grenseverdier er økt risiko for helseskader.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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, skjeheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	172			172	9
1 Etasje	120			120	27
SUM	292				36
SUM BRA	292				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, bad, soverom, kott, bod, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bod 2		
1 Etasje	Kjøkken, stue, gang, soverom, bad, vaskerom, bod, teknisk rom, garasje		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger stemmer ikke med oppført bygg, mangler plan tegning for loft

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2026	Karl Henry Englund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4227 KVINESDAL	142	25		0	1838.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Røyselandsveien 303

Hjemmelshaver

Strømmland Evy Lisa, Strømmland Johnny Anker

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	29.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	29.04.2026		Gjennomgått	6	Nei
Tegninger	09.05.2026		Gjennomgått	3	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	09.05.2026		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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