

Tilstandsrapport



Enebolig



Sollia 9 , 4480 KVINESDAL



KVINESDAL kommune



gnr. 162, bnr. 265

Sum areal alle bygg: BRA: 183 m² BRA-i: 183 m²



Befaringsdato: 22.01.2026

Rapportdato: 25.01.2026

Oppdragsnr.: 20755-1377

Referansenummer: IM1317

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 skolering og etterutdanning. Vi utfører takstopppdrag 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 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

Enebolig fra 1974 med leilighet i underetasjen beliggende i et etablert bolig område.

Boligen er innholdsrik med:

kjeller:

2 boder, gang, vaskerom

1 etg:

Kjøkken, stue, vindfang, gang, toalettrom, bad, 4 soverom, trapperom

Hybel:

Stue/kjøkken, bod, vindfang, gang, bad/vaskerom, soverom

Det er overflater som det må/bør gjøres tiltak på:

Vaskerom må renoveres opp til dagens standard

Bad 1 etg må det gjøres tiltak på gulv

Dreneringen må rundt boligen må kontrolleres og tiltak bør gjøres.

Kledningen bør det gjøres tiltak på

Boligen har ellers normal slitasje med enkelte oppgraderinger utfør i den senere tid:

Oppgradering sikringsskapet.

Byttet en del vinduer

Byttet ovn i stue

Ellers må de enkelte punkter i rapporten leses.

Det er kun boligen som inngår 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: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med betongstein og undertak av sutaksplater.

Takrenner og nedløp av plast.

Pipe helbeslått over tak med bunnbeslag i nedkant mot takstein.

Stigetrinn for feier er etablert til pipe

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig stående kledning, liggende i gavler og under vinduer i stue

Luftet W- sperrekonstruksjon med undertak av sutaksplater.

Det er etablert luftespalte i nedkant tak og ventiler i gavler.

Kaldt loft.

Malte vinduer med 2lags glass.

Nye vinduer i stue, kjøkken og 2 vinduer på soverom fra 2024

Enkelte kjellervinduer i mur med enkel glass

Malte hovedytterdører med glass.

Malt tett ytterdør til bod i kjeller og malte balkongdør med glass i tre fra stue og soverom.

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Nye terrassebord på terrasse fra stue

Utvendig trapp av tre ved inngang

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

Gulvoverflater:

Laminat, tepper, betong

Veggoverflater:

Malte overflater, tapet og malte betong vegger

Takoverflater:

Panel, Himlingsplater

Bad:

Våtromstapet på vegger og belegg på gulv, malte himlingsplater i tak

Vaskerom:

Betong på gulv og vegger med panelt tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal brukslitasje.

Oppvarming: Vedovn, varmepumpe, elektrisk

Støpt betongplate som underlag for gulv i kjeller etasje.

Etasjeskillere i tre.

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

Elementpipe med ovn i stue og feierluke i kjellerbod.

Boligen har rom under terreng og kjelleren er innredet.

Det er utførende vegger av tre med plater og synlige murvegger
Hulltaking er foretatt i utført vegg i stue i leiligheten på soverom mot vest med avvik registrert, 20,4 vektprosent.

Boligen har lakkert tretrapp med spile rekkverk.

Malte slette fyllingsdører som innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad :

Bad har belegg på gulv, våtromstapet på vegger og himlingsplater i tak.

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

Det er naturlig ventilasjon og panelovn til oppvarming av rommet.

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under klemring som tettesjikt.

Hulltaking utført i soverom bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,5 vektprosent

Vaskerom

Vaskerom med ubehandlet betonggulv og malte murvegger med panelt tak.

Rommet er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Våtrommet må oppgraderes for å oppfylle dagens krav

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger av mur.

På vaskerommet våtsone er det utført fukt søk med fukt indikator med påvise unormale forhold i gulv og vegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.

Integrert med oppvaskmaskin

Kjøkkenet har noe slitasje alder tatt i betrakt

Ventilator med utlufting ut

Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med laminat på gulv og malte vegger, det er malte himlingsplater i tak
Innredet med vegghengt vask og toalett.
Oppvarming med elektrisk panelovn, naturlig ventilasjon i tak

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har kobberrør fra byggeår skjult i konstruksjon.
Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.
Varmepumpe i stue.
200 liters varmtvannstank plassert på vaskerommet, rommet har sluk i gulv som ivaretar lekkasjesikring.
Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i vindfang

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til terreng.
Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig.
Grunnmur mot terreng er ikke isolert og har ikke synlig grunnmursplast.
Murt grunnmur. Mindre stedvis riss i pussflate, men ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt. Normalt oppsyn og vedlikehold.
Støpt forstøtningsmur langs gårdsplass og i hagen
Terrenget forhold rundt boligen er flatt i to nivåer med gruset gårdsplass og plen i fra kjellernivået.
Vann og avløps rør i pvc.
Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspere.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonspere/brønn eller andre forebyggende tiltak.
I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Moderat til Lav.

Hybel leilighet - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Malt ytterdør med glass
Generelt har ytterdøren normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i leiligheten har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:
Gulvoverflater: Laminat
Veggoverflater: Malte overflater
Takoverflater: Panel
Bad/vaskerom: Belegg på gulv og våtromsplater på vegger med panel i tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Oppvarming: Elektrisk, varmpumpe

Støpt betongplate plate som underlag for gulv i 1. etasje.
Det blei målt høydeforskjell i to rom (stue og sov) med mindre avvik registrert.
Det er ikke foretatt noen for lydmålinger i mellom etasjene/Leilighetene.
Boligen har rom under terreng og kjelleren er innredet. Det er utførende vegger av tre med plater. Utvendig er murene pusset. Hulltaking er foretatt i utforet vegg på soverom mot øst med avvik registrert, 20,4 vektprosent .
Malte slette fyllingsdører som innvendige dører, dør fra vindfang med glass

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom:

Bad har belegg på gulv, våtromsplater på vegger og panelt tak.
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjkabinett, vaskekum og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilasjon og stråleovn til oppvarming
Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg rundt sluk som tettesjikt.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger av mur.
Rommet har synlig fuksikring på vegger og gulv.
Det er utført fukt søk med fuktindikator uten å påvise unormale forhold på befaringsstidspungete.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.
Laminat på gulv og malte plater på vegger.
Det ble ikke registrert lekkasjevarsler og komfyrvakt på kjøkkenet.
Kjøkkenet har enkelte slitasje merker og hakk som anses som normalt alter tatt i betraktning
Ventilator med utlufting ut

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobberrør
Avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden. .
Varmepumpe i stue.
Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang

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

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspere.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonspere/brønn eller andre forebyggende tiltak.
I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Moderat til Lav.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

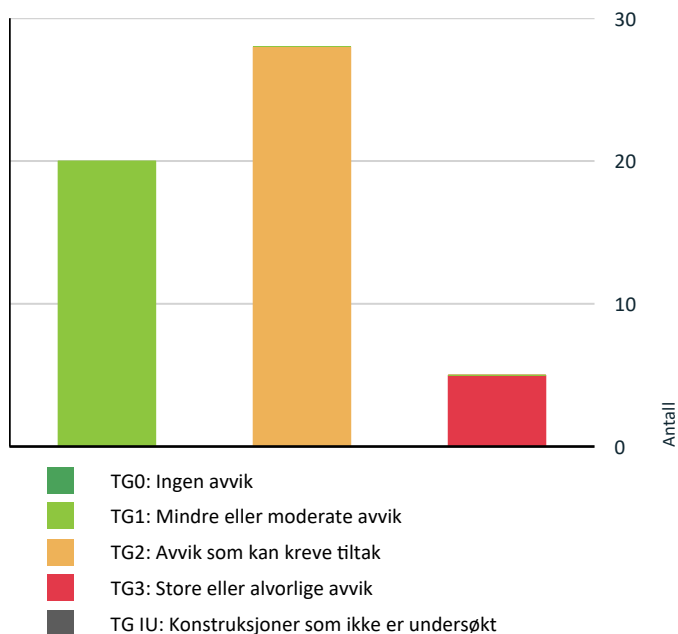
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Hybel leilighet

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

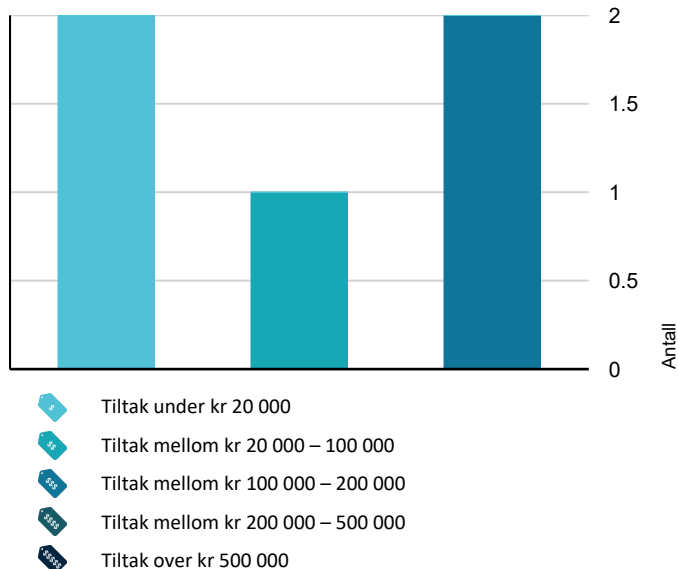
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Opplysningene om eiendommen er gitt av megler/ rekviert.

Oppdraget omfatter. Tilstandsrapport- Enebolig med hybel.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tomteforhold > Forstøtningsmur

[Gå til side](#)

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

-Målinger viser at det er motfall fra sluk mot dør med fare for lekkasje ut av rommet

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

-Generelt fremstår takstein med normal aldringstegn og værslitasje.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak og taktekingen, tg2 gitt på grunn av alder.
-Det er registrert en del mose på taksteinen, noe som medfører at taksteinen vil utsettes for økt fukt belastning. Dette kan medvirke at brukstid reduseres.
-Stedvis noe mose på overflate, noe som medfører at taksteinen vil utsettes for økt fukt belastning. Dette kan medvirke at brukstid reduseres.
-Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.

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

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

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

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
-Det er registrert mangelfull musesperre i nedre kant av konstruksjon bak kledningen, dette vil kunne gjøre at gnagere kan komme inn i konstruksjonen.
- Generelt fremstår ytterkledningen med noe værslitasje og elde og har vedlikeholdsbehov.
-Det er registrert sprette råteskader nedkant på kledningen og utskifting må forventes .

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

Det er avvik:
-Det er registrerte fukt merker rundt gjennomføringer i yttertaket, dette kan være en indikasjon på fuktinntrengning

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:
-Vinduer i toalett og trappe nedgang har slitasje og alderstegn og værslitasje og har vedlikeholdsbehov.
-På kjellervinduer i mur er det ikke sålebeslag under vinduer og mangelfull tetting/ pussing rundt vinduene.
Dette kan påføre vinduene store fukt belastninger ved opptrekk av fukt via mur, som videre kan medføre fuktskader på vinduskarmer

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

Det er avvik:

-Rekkverk av tre fra terrasse/balkong har høyde som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk er blitt oppført med høyden etter byggeårets krav.
For å gjøre rekkverk mer sikker mot fall/fallskader, bør rekkverket forhøyes.
-Åpninger mellom rekkverks bord er større enn dagens krav, dette vil øke faren for at folk kan klatre på rekkverket

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:
-Trappen mangler rekkverk eller annen sikring for å forhindre fall

! 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.

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur.
-Det er registrert fukt utslag i påforet vegger i kjelleren og synlige murvegger.
Det er gjennom målinger påvist forhøyet fuktnivå i trevegger i under etg./Leilighet i stue mot vest. Disse symptomene er et tegn på at dreneringen kan ha svekkelser/ skader, og ikke fungerer slik den skal. Utluftingen i kjelleren er med enkle ventiler i grunnmuren. .

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

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
-Enkelte dører er fjernet i kjelleren

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Kobber rør som har oppnådd alder som gjør at det er begrenset gjenværende brukstid
Normal levetid for vannrør av kobber, vannrør av plast er 25-75 år.
Normal levetid for avløpsrør av støpejern er 25-100 år
TG gis for normal slitasjegrade og at det ikke ble registrert lekkasje på befaringsdagen, men vet ved fremtidig renoveringer der konstruksjon åpnes, anbefales det utskifting av vannrør som er over 25 år

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Fuksikring og drenering

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

-I kjelleren er det registrert fukt gjennomtrengning via grunnmur og betonggulv, noe som er en indikasjon på at dreneringen har svekkelser og skader.

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Det er avvik:

-Grunnmuren har enkelte sprekkdannelser i pusset overflate.

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

Det er avvik:

Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen. 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

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.



Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

-Det er påvist skader og løse/skjeve dører på kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrade.



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. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.



Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)



Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Hybel leilighet



STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

[Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

-Membranen/belegg er synlig, men avslutningen ved sluket er utett rundt sluk

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

[Gå til side](#)



Innvendig > Rom Under Terreng

Sammendrag av boligens tilstand

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det er registrert fukt utslag i påforet vegger i stue. Det er gjennom målinger påvist forhøyet fuktnivå i trevegger i under etg i stue.

Disse symptomene er et tegn på at dreneringen kan ha svekkelser/ skader, og ikke fungerer slik den skal.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Kobber rør som har oppnådd alder som gjør at det er begrenset gjenværende brukstid

Normal levetid for vannrør av kobber, vannrør av plast er 25-75 år.

Normal levetid for avløpsrør av støpejern er 25-100 år TG gis for normal slitasjegrاد og at det ikke ble registrert lekkasje på befaringsdagen, men vet ved fremtidig renoveringer der konstruksjon

åpnes, anbefales det utskifting av vannrør som er over 25 å



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.



Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

-Det er skade i våtromsplate, det er ikke i våtsonen så badet fungerer med avviket



Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1974

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Nye vinduer i stue, kjøkken og 2 vinduer på soverom i 2024
2024	Modernisering	Nye terrassebord på terrasse ut i fra stue
2023	Modernisering	Ny ovn i stue
2024	Modernisering	Oppgradering av det elektriske anlegget

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med betongstein og undertak av sutaksplater.

Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.
Normalt vedlikehold og utskifting av slitte, knekte stein må forventes.
Stedvis noe mose på overflate. Anbefales fjernet da det kan forringe levetid og funksjon noe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Generelt fremstår takstein med normal aldringstegn og værslitasje.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak og taktekkningen, tg2 gitt på grunn av alder.

-Det er registrert en del mose på taksteinen, noe som medfører at taksteinen vil utsettes for økt fukt belastning. Dette kan medvirke at brukstid reduseres.

-Stedvis noe mose på overflate, noe som medfører at taksteinen vil utsettes for økt fukt belastning. Dette kan medvirke at brukstid reduseres.

-Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Tidspunkt for utskifting av taktekking og undertaket nærmer seg på grunn av alder

-Stedvis noe mose på overflate. Anbefales fjernet da det kan forringe levetid på taktekkningen.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast.

Pipe helbeslått over tak med bunnbeslag i nedkant mot takstein.

Stigetrinn for feier er etablert til pipe

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor det foregår ferdsel på vinterstid.

-Det bør lages system for bortledning av vann fra tak nedløp ved grunnmur for å begrense fukt belastningen på grunnmuren



Takvann ledes ti utløp langs grunnmur

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig stående kledning, liggende i gavler og under vinduer i stue

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Tilstandsrapport

- Det er registrert mangelfull musesperre i nedre kant av konstruksjon bak kledningen, dette vil kunne gjøre at gnagere kan komme inn i konstruksjonen.
- Generelt fremstår ytterkledningen med noe værslitasje og elde og har vedlikeholdsbehov.
- Det er registrert sprette råteskader nedkant på kledningen og utskifting må forventes .

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
 - Det må påregnes utskifting av råteskadet kledning.
- Ved skiftning av kledning bør det etableres tetting med muse band i nedre deler av konstruksjonen.



Råte i nedkant kledning

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Luftet W- sperrekonstruksjon med undertak av sutaksplater.
Det er etablert luftespalte i nedkant tak og ventiler i gavler.
Kaldt loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrerte fukt merker rundt gjennomføringer i yttertaket, dette kan være en indikasjon på fuktinntrengning

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør gjøres undersøkelse av fukt merker rundt gjennomføringer i yttertaket



TG 2 Vinduer

Malte vinduer med 2lags glass.
Nye vinduer i stue, kjøkken og 2 vinduer på soverom fra 2024
Enkelte kjellervinduer i mur med enkel glass

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Vinduer i toalett og trappe nedgang har slitasje og alderstegn og værslitasje og har vedlikeholdsbehov.
 - .-På kjellervinduer i mur er det ikke sålebeslag under vinduer og mangelfull tetting/ pussing rundt vinduene.
- Dette kan påføre vinduene store fukt belastninger ved opptrekk av fukt via mur, som videre kan medføre fuktskader på vinduskarmer

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Normalt vedlikehold beregnes på vinduer av eldre årgang med enkelte oppgraderinger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde
- Det bør gjøres tiltak kjellervinduer i mur for å begrense muligheten for fuktskader i vinduskarmer

TG 1 Dører

Malte hovedytterdører med glass.
Malt tett ytterdør til bod i kjeller og malte balkongdør med glass i tre fra stue og soverom.
Dørene har normal slitasje

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.
Nye terrassebord på terrasse fra stue
Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje på terrasse fra soverom.
Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Rekkverk av tre fra terrasse/balkong har høyde som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyder.
- Rekkverk er blitt oppført med høyden etter byggeårets krav.
For å gjøre rekkverk mer sikker mot fall/fallskader, bør rekkverket forhøyes.
- Åpninger mellom rekkverks bord er større enn dagens krav, dette vil øke faren for at folk kan klatre på rekkverket

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - For at rekkverkene skal ha god sikring mot fall, anbefales det at det gjøres høyere og i tråd med dagens krav til rekkverkshøyde på 1 m.
- Det er imidlertid ikke noe krav om slik forhøyning, da rekkverket ble opprinnelig oppført før nåværende krav ble gjort gjeldende.
- Konsekvens av lavt rekkverk på balkonger er at dette gir økt risiko for fall og fallskader
- Det bør lages mindre åpninger mellom rekkverks bord for å hindre klatring på rekkverket

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp av tre ved inngang

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Trappen mangler rekkverk eller annen sikring for å forhindre fall

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Det bør monteres rekkverk eller annen sikring



INNENDIG

TG 1 Overflater

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

Gulvoverflater:

Laminat, tepper, betong

Veggoverflater:

Malte overflater, tapet og malte betong vegger

Takoverflater:

Panel, Himlingsplater

Bad:

Våtromstapet på vegger og belegg på gulv, malte himlingsplater i tak

Vaskerom:

Betong på gulv og vegger med panelt tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongplate som underlag for gulv i kjeller etasje.

Etasjeskillere i tre.

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

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.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med ovn i stue og feierluke i kjellerbod.

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

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har rom under terreng og kjelleren er innredet.

Det er utførende vegger av tre med plater og synlige murvegger.

Utvendig er murene pusset.

Hulltaking er foretatt i utforet vegg i stue i leiligheten på soverom mot vest med avvik registrert, 20,4 vektprosent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

-Det er registrert fukt utslag i påforet vegger i kjelleren og synlige murvegger.

Det er gjennom målinger påvist forhøyet fuktnivå i trevegger i under etg./Leilighet i stue mot vest.

Disse symptomene er et tegn på at dreneringen kan ha svekkelser/skader, og ikke fungerer slik den skal.

Utluftingen i kjelleren er med enkle ventiler i grunnmuren. .

Konsekvens/tiltak

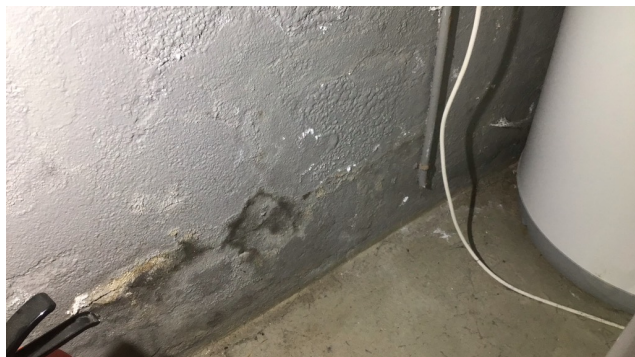
- Andre tiltak:

Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrengingen i kjelleren.

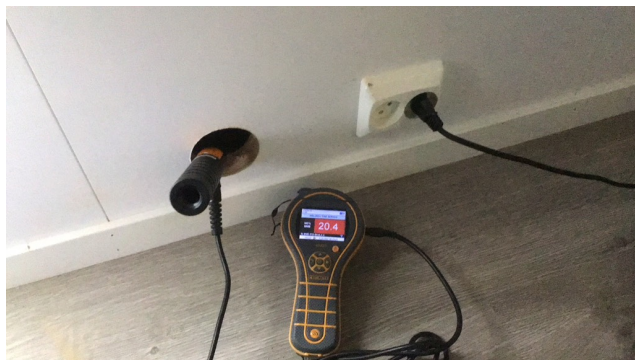
Tiltak for re-drenering av boligen kan ikke utelukkes for å begrense fuktgjennomgang gjennom grunnmur og betonggulv.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle fuktinntrenginger/skader i konstruksjonen i kjelleren.

Tilstandsrapport



Fukt i kjellervegger i vaskerom



Hulltaking i hybelleilighet

! TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp med spile rekkverk.
Normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.

! TG 2 Innvendige dører

Malte slette fyllingsdører som innvendige dører.

Vurdering av avvik:

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

-Enkelte dører er fjernet i kjelleren

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

-Dører i kjelleren må monteres

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad har belegg på gulv, våtromstapet på vegger og himlingsplater i tak.
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjkabinett.

Det er naturlig ventilasjon og panelovn til oppvarming av rommet.

1 ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med våtromstapet med oppkant av belegg langs gulv.
Tak med malte himlingsplater.

1 ETASJE > BAD

! TG 3 Overflater Gulv

Badet har gulvbelegg med oppkant på vegger og panelovn montert på veggen for oppvarming av rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Målinger viser at det er motfall fra sluk mot dør med fare for lekkasje ut av rommet

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Et bad med manglende/reduisert 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.

Badegulvet må bygges om med riktig fall til sluk

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1 ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under klemring som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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



1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra takventil og ved åpning av vindu

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk og tilluft med luftespalte under dør e.l. må etableres.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i soverom bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,5 vektprosent



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom med ubehandlet betonggulv og malte murvegger med panelt tak.

Rommet er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Våtrommet må oppgraderes for å oppfylle dagens krav

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger av mur.

På vaskerommet våtsone er det utført fukt søk med fukt indikator med påvise unormale forhold i gulv og vegger.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for at eventuelle skader i veggene ikke avdekkes.

-Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

-Kostnads estimatet er lagt under Generell

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.
Integrert med oppvaskmaskin
Det ble ikke registrert lekkasjevarsler og komfyrvakt på kjøkkenet.
Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.
Kjøkkenet har noe slitasje alder tatt i betrakt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Det er påvist skader og løse/skjeve dører på kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med utlufting ut

Det ble ikke registrert komfyrvakt under ventilatoren, krav på boliger fra 2010.

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

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med laminat på gulv og malte vegger, det er malte himlingsplater i tak
Innredet med vegghengt vask og toalett.
Oppvarming med elektrisk panelovn, naturlig ventilasjon i tak

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk og tilluft bør etableres



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har kobberrør fra byggeår skjult i konstruksjon.
Tilsynelatende fagmessig montert. Ingen lekkasje registrert.

Vurdering av avvik:

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

Kobber rør som har oppnådd alder som gjør at det er begrenset gjenværende brukstid

Normal levetid for vannrør av kobber, vannrør av plast er 25-75 år.

Normal levetid for avløpsrør av støpejern er 25-100 år

TG gis for normal slitasjegrad og at det ikke ble registrert lekkasje på befaringsdagen, men vet ved fremtidig renoveringer der konstruksjon åpnes, anbefales det utskifting av vannrør som er over 25 år

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad, kjøkken og vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.

En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe i stue.

Funksjon ok på befaringsdagen.

Estimert levetid er 10-15 år.

Normalt filterrens og service påregnes etter produsentens anbefalinger.

TG 2 Varmtvannstank

200 liters varmtvannstank plassert på vaskerommet, rommet har sluk i gulv som ivaretar lekkasjesikring.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales



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 automatsikringer og kursfortegnelse plassert i vindfang

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.
2024 I henhold til egenerklæringen er det elektriske anlegget modernisert
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Byttet til automatsikringer jf i begge sikringsskap og nytt inntak til huset. Spotter i stue.
Ny ute kurs til varmepumpe i hovedetasje.
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, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

Tilstandsrapport

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

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført iht 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 oppgravinger og langvarige målinger

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til terreng. Dersom det er montert drenerør må det antas at disse har en begrenset effekt som følger av aldersvekkelser. Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig. Grunnmur mot terreng er ikke isolert og har ikke synlig grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

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

-I kjelleren er det registrert fukt gjennomtrengning via grunnmur og betonggulv, noe som er en indikasjon på at dreneringen har svekkelser og skader.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-På bakgrunn av synlige fuktutslag i kjelleren må det redneres rundt grunnmuren.

Dette inkluderer også at utvendig side av grunnmuren fuktsikres.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Murt grunnmur. Mindre stedvis riss i pussflate, men ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt. Normalt oppsyn og vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Grunnmuren har enkelte sprekkdannelser i pusset overflate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Det bør gjøres tiltak på sprekker i grunnmur for å stoppe faren for fukinntrengning i grunnmur



TG 3 Forstøtningsmur

Støpt forstøtningsmur langs gårdsplass og i hagen

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



skader/sprekker i mur

! TG 2 Terrenghforhold

Terrenget forhold rundt boligen er flatt i to nivåer med gruset gårdsplass og plen i fra kjellernivået.

Boligen vurderes til å være plassert i område som ikke er utsatt for flom eller jord- /snøskred.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke optimale terrenghforhold rundt boligen.

Man ønsker ideelt sett fall på terrengh 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 terrengh kunne vært bedre tilrettelagt

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrenghforhold og overvann (fra regn/snøsmelting mm) må holdes under oppsyn.

Terrengh justering må vurderes ved evt terrengh arbeid, eller utbedring/fornyng av drenerings løsninger rundt boligen

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløps rør i pvc.

Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.

Undertegnede har ikke mottatt informasjon om tilstand om tilstand på rør.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonspere/brønn eller andre forebyggende tiltak.

I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Moderat til Lav.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- 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 åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

-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.

HYBEL LEILIGHET

Byggeår

1974

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Oppgradering av det elektriske anlegget
------	---------------	---

UTVENDIG

! TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Malt ytterdør med glass

Generelt har ytterdøren normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt

INNSENDIG

TG 1 Overflater

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

Gulvoverflater: Laminat

Veggoverflater: Malte overflater

Takoverflater: Panel

Bad/vaskerom: Belegg på gulv og våtromsplater på vegger med panel i tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongplate plate som underlag for gulv i 1. etasje.

Det blei målt høydeforskjell i to rom (stue og sov) med mindre avvik registrert.

Det er ikke foretatt noen for lyd målinger i mellom etasjene/Leilighetene.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har rom under terreng og kjelleren er innredet. Det er utførende vegger av tre med plater. Utvendig er murene pusset. Hulltaking er foretatt i utforet vegg på soverom mot øst med avvik registrert, 20,4 vektprosent .

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det er registrert fukt utslag i påforet vegger i stue.

Det er gjennom målinger påvist forhøyet fuktnivå i trevegger i under etg i stue.

Disse symptomene er et tegn på at dreneringen kan ha svekkelser/ skader, og ikke fungerer slik den skal.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrengingen i kjelleren.

Tiltak for re-drenering av boligen kan ikke utelukkes for å begrense fuktgjennomgang gjennom grunnmur og betonggulv.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle fuktinntrenginger/skader i konstruksjonen i kjelleren.



TG 2 Innvendige dører

Malte slette fyllingsdører som innvendige dører, dør fra vindfang med glass

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Bad har belegg på gulv, våtromsplater på vegger og panelt tak. Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjkabinett, vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilasjon og stråleovn til oppvarming

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har vegger med baderomspanel med oppkant av belegg langs gulv.

Tak med panel

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

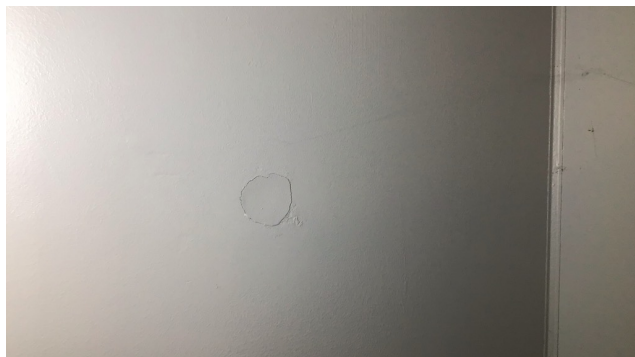
-Det er skade i våtromsplate, det er ikke i våtsonen så badet fungerer med avviket

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Det bør gjøres tiltak på skade i våtromsplate

Tilstandsrapport



skade i plate på vegg

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Badet har gulvbelegg med oppkant på vegger og stråleovn montert på veggen for oppvarming av rommet.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg rundt sluk som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

-Membranen/belegg er synlig, men avslutningen ved sluket er utett rundt sluk

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

-Badet/våtrommet må utbedres for å oppnå tilfredsstillende tettesjikt/membranløsning.

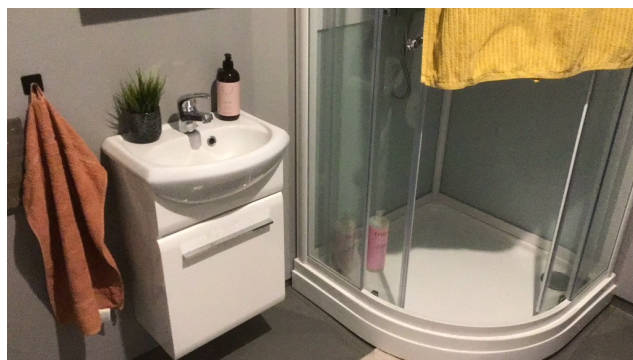
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjkabinett, vaskekum og opplegg for vaskemaskin.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra veggventil og ved åpning av vindu

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
-Mekanisk avtrekk og tilluft med luftespalte under dør e.l. må etableres.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner, vegger av mur.

Rommet har synlig fuktsikring på vegger og gulv.

Det er utført fukt søk med fuktindikator uten å påvise unormale forhold på befaringstidspunkte.



KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.
Laminat på gulv og malte plater på vegger.
Det ble ikke registrert lekkasjevarsler og komfyrvakt på kjøkkenet.
Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.
Kjøkkenet har enkelte slitasje merker og hakk som anses som normalt alter tatt i betraktning



KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobberør

Vurdering av avvik:

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

Kobber rør som har oppnådd alder som gjør at det er begrenset gjenværende brukstid
Normal levetid for vannrør av kobber, vannrør av plast er 25-75 år.
Normal levetid for avløpsrør av støpejern er 25-100 år
TG gis for normal slitasjegrade og at det ikke ble registrert lekkasje på befaringsdagen, men vet ved fremtidig renoveringer der konstruksjon åpnes, anbefales det utskifting av vannrør som er over 25 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.
En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe i stue.
Funksjon ok på befaringsdagen.
Estimert levetid er 10-15 år.
Normalt filterrens og service påregnes etter produsentens anbefalinger.

TG 2 Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales
-Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller waterguard system e.l. ved varmtvannstank



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang

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.

2024

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Byttet til automatsikringer jf i begge sikringsskap og nytt inntak til huset.

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, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

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 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



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.

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonspere/brønn eller andre forebyggende tiltak.

I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Moderat til Lav.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

- 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 bør gjennomføres radonmålinger.

-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

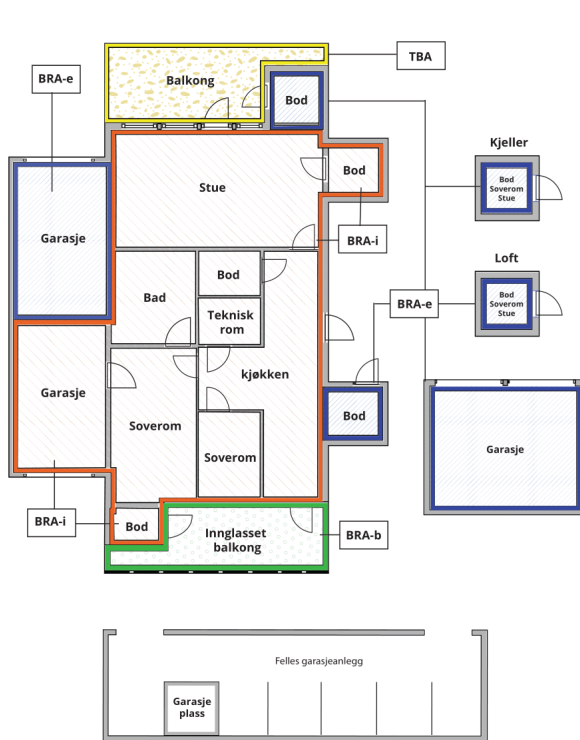
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	96			96	26
Kjeller	28			28	
SUM	124				26
SUM BRA	124				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Soverom, kjøkken, gang, trapperom, vindfang, toalettrom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad		
Kjeller	Bod, bod 2, gang, vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja☐ Nei

Kommentar: Nye vinduer i stue, kjøkken og 2 vinduer på soverom i 2024
Oppgradering av det elektriske anlegget i 2024

Hybel leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	59			59	
SUM	59				
SUM BRA	59				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Stue/kjøkken, bod, vindfang, gang, soverom, bad/vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja☐ Nei

Kommentar: Oppgradering av det elektriske anlegget

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	108	16
Hybel leilighet	54	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.1.2026	Karl Henry Englund	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4227 KVINESDAL	162	265		0	928.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sollia 9

Hjemmelshaver

Eftestøl Anders

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	18.01.2026		Fremvist	5	Nei
Kommunalinformasjon	22.01.2026		Fremvist	7	Nei
Tegninger	22.01.2026		Fremvist	2	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	22.01.2026		Fremvist	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.01.2026	

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 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.