

Tilstandsrapport

📍 Justøyveien 285, 4780 BREKKESTØ

📖 LILLESAND kommune

gnr. 11, bnr. 190

Sum areal alle bygg: BRA: 431 m² BRA-i: 228 m²



Befaringsdato: 05.09.2025

Rapportdato: 22.10.2025

Oppdragsnr.: 14661-1392

Referansenummer: SQ5117

Autorisert foretak: Agder Bygg og Takst AS



AGDER BYGG
& TAKST

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

Norsk takst

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



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

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

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

Agder bygg og takst as

Bedriften tilbyr takst tjenester i form av tilstandsrapporter, verditaksering, uavhengig kontroll våtrom samt trykktest av bygninger. Som navnet også tilsier har bedriften tømrere som kan påta seg et bredt spekter av nybygg og rehabiliteringsarbeider. Bedriften har base i Kristiansand kommune, men vi kan tilby takseringstjenester i hele Agder-fylket. Agder bygg og takst as er medlem hos Norsk takst og er således underlagt obligatorisk etterutdanning samt forsikringsordning.

Rapportansvarlig

Odd-Einar Grefstad

Odd-Einar Grefstad

Uavhengig Takstingeniør

odd@agderbt.no

915 63 064



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

KONKLUSJON TILSTAND - ENEBOLIG

Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden. Bygningen fremstår i hovedsak i god teknisk stand, men med noe påregnelige avvik mot dagens standard og forskriftskrav, samt enkelte tilstandssvekkelser utover den forventede slitasjen, alder tatt i betraktning.

Oppsummering av avvik og mangler som defineres som TG2 og TG3 vises fra side 6 i rapporten.

Hele rapporten må leses.

Våningshus

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflater er tekket med takstein av betong.
Renner og nedløp i metall og plast. Pipe er helbeslått.
Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Den gamle delen er stokke bygd. Fasader er kledd med liggende og stående kledning.
Takkonstruksjon ble skiftet ut i 2020 bortsett fra tak over kjøkken som er fra 1999.
Vinduer i tre med 2- og 3-lags glass. Vinduer er i hovedsak fra perioden 1999-2021.
Ytterdører i tre med 2-lags glass fra 2013. Balkongdør i stue med 2-lags glass fra 2009. 2-fløyet balkongdør på kjøkken fra 2015.
Balkongdør i 2etg i tre med 3-lags glass fra 2021.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har innvendige overflater som fremstår i god stand og med lav slitasje. Vegger har overflate av tapet og malt panel. Himlinger er av takessplater, malte slette plater og malt panel. Gulver er belagt med parkett, fliser og belegg.
Etasjeskille i tre. Gulv i 1etg er av betong samt bjelkelag i tre med kryperom under uten tilgang.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Pipe av murstein med ukjent alder. Vedovn er montert i stue.
Det er tilgjengelig krypkjeller under en liten del av boligen.
Innvendig trapp i tre.
Innvendige dører i tre med malt overflate.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Baderom med fliser på gulv og våtromsplater på vegger. Det er montert baderomsmøbel med servant, dusjnise og vegghengt toalett. Det er vannbåren varme i gulvet.
Det er våtromsplater på vegger og malt MDF-panel i himling.
Fliser på gulvet. Gulvet har i hovedsak flat utførelse. Dusjsonen er nedsenket og har lokalt fall til sluk.
Plastsluk. Synlig membran i sluk og mansjett under klemring.
Innredning og vvs-utstyr fremstår i god stand.
Mekanisk avtrekk. Tilluftspalte ved dør mangler.
Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette. Ved bruk av fuktindikator på gulv og vegg er det ikke registrert utslag som skulle tilsi forhøyede fuktverdier.

Vaskerom

Vaskerom med fliser på gulv og MDF-plater på vegger. Eier opplyser at rommet ble renoveret i 2016. Det er montert innredning med utslagsvask. Vannbåren varme i gulvet.
Malte MDF-plater på vegger og malt MDF-panel i himling.
Fliser på gulvet. Gulvet har i hovedsak flat utførelse. Terskelhøyde er ikke tilstrekkelig.
Plastsluk. Tegn til membran i sluk.
Innredning og vvs-utstyr fremstår i god stand.
Mekanisk avtrekk. Tilluftspalte ved dør mangler.
På vaskerom er det i hovedsak gulvet som er ansett som våtsone. Vegg hvor vask er plassert grenser mot bad. Hulltaking i dette tilfellet er derfor lite hensiktsmessig. Søk med fuktindikator har ikke avdekket tegn til forhøyede fuktverdier.

Bad

Baderom med fliser på gulv og vegger. Det er montert baderomsmøbel med servant, dusjkabinett og gulvstående toalett. Det er varmekabler i gulvet.
Fliser på vegger og malt overflate i himling. Ingen tegn til svikt.
Fliser på gulvet. Gulvet har flat utførelse og manglende fall til sluk.
Terskelhøyde er ikke tilstrekkelig.
Det er et fastmontert kabinett som hindrer tilgang til sluk.
Innredning og vvs-utstyr fremstår med normal slitasje i forhold til alder.
Mekanisk avtrekk. Tilluftspalte ved dør mangler.
Våtsoner på bad grenser mot yttervegg og hulltaking er ansett som lite hensiktsmessig. Søk med fuktindikator har ikke avdekket tegn til svikt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med malte fronter og heltre benkeplate. Kjøkkenet er levert av Avigo og montert i ca 2016. Overflater fremstår i god stand. Ventilator fungerte normalt. Avkastluft føres ut av boligen.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med gulvstående wc og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system. Fordelerskap har avløp til rom med sluk.
Synlige deler av avløpsledninger er av plast.
Det er ventiler i vinduene og ventilasjon er ansett som tilstrekkelig.
200l bereder plassert i krypkjeller. Ingen tegn til lekkasjer.
Det er lagt vannbåren gulvvarme i store deler av 1etg.
El-anlegg med automatsikringer. El-anlegget ble kontrollert i 2024.
Røykvarsler er montert og pulverapparat er funnet i orden.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Bryggghus

- Det foreligger ikke tegninger

Låve

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

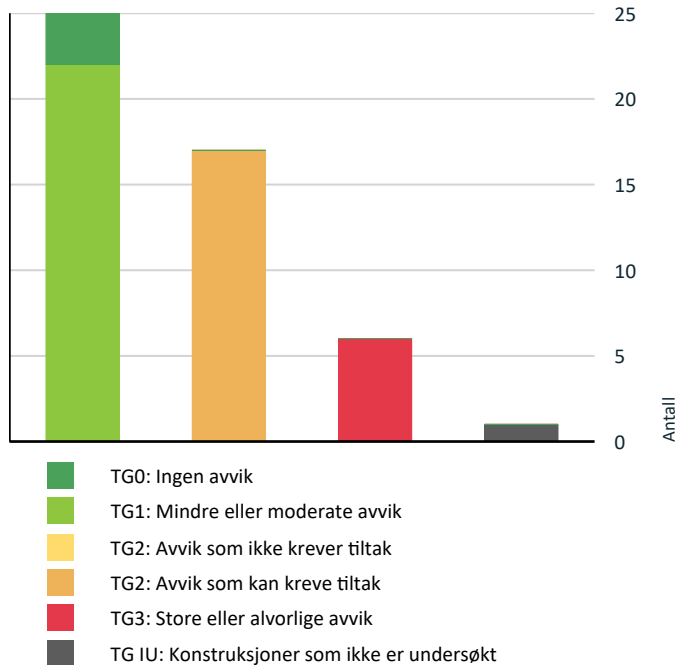
Våningshus

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

Planløsning er noe endret i forhold til tegninger. Plassering av dør/vindu på fasader er noe endret. Utvendig trapp opp til loft er vist på byggemeldte tegninger.

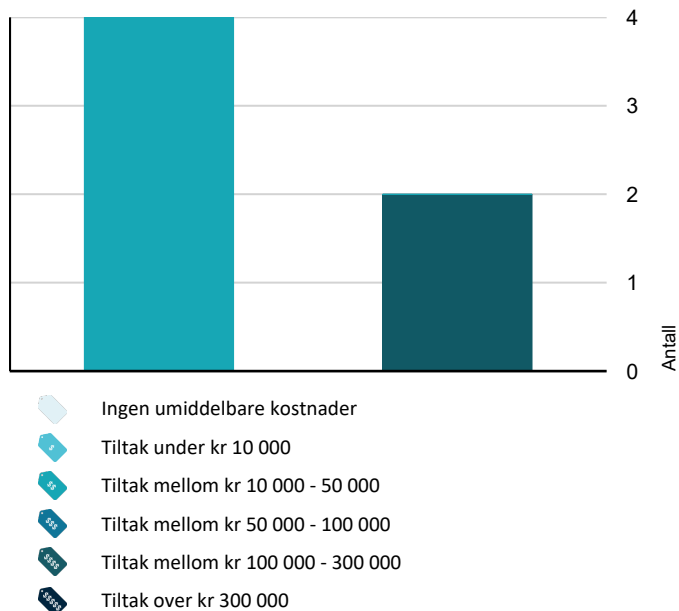
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer - 3

[Gå til side](#)

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er fuktig i kryp kjeller og treverk som har kontakt med murverk har råteskader. Det var tydelig svært fuktig på en mindre del av gulvet.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er en betydelig sprekk nederst på veggplate i dusjsone og tydelige tegn til fuktoppsug i plate i dette området.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Kryp kjeller - 2

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Dette gjelder kun takstein på hovedtaket.

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduer fra 1986 fremstår med noe slitasje. Vinduer på kjøkken har noe slitasje og mindre råteskade i glasslist.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Stein plate under ovn er noe liten. Den bør stikke ut 30cm foran ovnsdør.

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledning.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

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

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsonen.

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

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Det er avvik:

Det kan ikke konstanteres at det er benyttet slukmansjett som er ført ned under klemring.

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

! **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS

Kommentar

Ukjent byggeår.

Tilbygg / modernisering

1955	Tilbygg	2.etg ble bygge på.
1985	Tilbygg	Boligen ble utvidet i 1etg mot nord-vest.
1999	Tilbygg	Boligen ble utvidet mot vest, (Kjøkken).
2020	Tilbygg	Deler av tak ble løftet, og loftstue ble innredet.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflater er dekket med takstein av betong. Takteking fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Eier opplyser at takkteking ble skiftet i 2020 bortsett fra takteking over kjøkken som er fra 1999. Selve taksteinen på hovedhuset er av eldre dato. Takteking bør inspiseres minst en gang i året, i den forbindelse må utskiftning av enkelte knekte stein kunne forventes.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Dette gjelder kun takstein på hovedtaket.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Tak.



Takstein er av eldre dato.



Undertak av tjærepapp.

! TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i metall og plast. Pipe er helbeslått. Normal slitasje på bygningsdeler i forhold til alder.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Stigetrinn for feier må monteres.



Pipebeslag.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Den gamle delen er stokke bygd. Fasader er kledd med liggende og stående kledning. Musesikring er registrert ved stikk kontroll. Ingen vesentlige tegn til råteskader, normalt vedlikehold bør påregnes.

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon ble skiftet ut i 2020 bortsett fra tak over kjøkken som er fra 1999. Lufting er ansett som tilstrekkelig.



Takkonstruksjon.



Takkonstruksjon.

! TG 3 Vinduer - 3

To vinduer i stue er av tre med 2-lags glass. Vinduene er fra 1981 og det er påvist mindre råteskader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskade i vindu.

! TG 1 Vinduer

Vinduer i tre med 2- og 3-lags glass. Vinduer er i hovedsak fra perioden 1999-2021. Vinduer fremstår i god stand. Normalt vedlikehold må påregnes.

! TG 2 Vinduer - 2

To vinduer på loft er fra 1986. Vinduene fungerer fint, men det er tegn til noe slitasje.

Vinduer på kjøkken har tegn til slitasje og mindre råteskade i glasslist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fra 1986 fremstår med noe slitasje. Vinduer på kjøkken har noe slitasje og mindre råteskade i glasslist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold er anbefalt. Glasslister med råteskade bør skiftes ut.



Råteskade i glasslist.

! TG 1 Dører

Ytterdører i tre med 2-lags glass fra 2013. Balkongdør i stue med 2-lags glass fra 2009. 2-fløyet balkongdør på kjøkken fra 2015. Balkongdør i 2etg i tre med 3-lags glass fra 2021.

Dører fremstår i god stand.

Tilstandsrapport

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Boligen har innvendige overflater som fremstår i god stand og med lav slitasje. Vegger har overflate av tapet og malt panel. Himlinger er av takessplater, malte slette plater og malt panel. Gulver er belagt med parkett, fliser og beleg.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre. Gulv i 1etg er av betong samt bjelkelag i tre med kryperom under uten tilgang. Det er funnet betydelige planavvik på gulver. Soverom ved trapp i 2etg har ca 50mm høydeforskjell i rommet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 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.

Kostnadsestimat er satt dersom gulver en gang skal rettes opp.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Måling av gulver.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Pipe av murstein med ukjent alder. Vedovn er montert i stue.

Vurdering av avvik:

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

Stein plate under ovn er noe liten. Den bør stikke ut 30cm foran ovnsdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det bør gjøres tiltak for å sikre ildfast materiale 30cm foran ovn.



Ovn.



Pipe på loft.

! TG 3 Kryp kjeller

Det er tilgjengelig krypkjeller under en liten del av boligen. Det er et fuktig miljø her og vann renner inn fra området ved nedgangen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fuktig i krypkjeller og treverk som har kontakt med murverk har råteskader. Det var tydelig svært fuktig på en mindre del av gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innsig av vann bør stoppes uten ifra. Montering av et Avfukteranlegg kan være en god løsning i tillegg. Kostnader til å hindre vann innsig er satt under drenering.

Treverk med råteskader må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Fuktintregning.



Fukt på gulv.

! TG IU Kryp Kjeller - 2

Det er sannsynligvis krypkjeller/kryprom under resterende deler av den opprinnelige boligen. Det er ikke tilgang til denne. Det er bjelkelag av tre som sannsynligvis har en form for stubbeloftsløsning mellom bjelker.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

! TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Trapp.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i tre med malt overflate. Åpne/lukke funksjonen fungerer normalt.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderom med fliser på gulv og våtromsplater på vegger. Det er montert baderomsmøbel med servant, dusjnische og vegghengt toalett. Det er vannbåren varme i gulvet.

Eier opplyser at badet ble renoverert i 2016. Det opplyses også at alt arbeid er utført av fagfolk.



1. ETASJE > BAD

! TG 3 Overflater vegger og himling

Det er våtromsplater på vegger og malt mdf-panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en betydelig spekk nederst på veggplate i dusjsone og tydelige tegn til fuktoppsug i plate i dette området.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Veggplater må skiftes ut i dusjsone, hvis ikke dette gjøres vil skaden forverres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sprekk og fuktoppsug i plateskjøt.

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Gulvet har i hovedsak flat utførelse. Dusjsonen er nedsenket og har lokalt fall til sluk. Oppkant ved dørterskel er tilstrekkelig.

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Synlig membran i sluk og mansjett under klemring.



Sluk i dusjsone.



Sluk ved vask.

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og vvs-utstyr fremstår i god stand.

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluftspalte ved dør mangler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

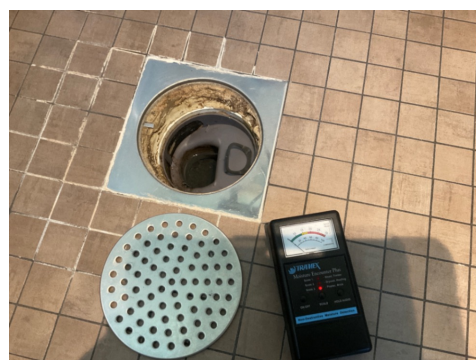
Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette. Ved bruk av fuktindikator på gulv og vegg er det ikke registrert utslag som skulle tilsi forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:

- Eier har ikke akseptert hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TG2 er gitt fordi eier ikke har akseptert hulltaking i vegg bak våtsone.



Fuktsøk.

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med fliser på gulv og mdf-plater på vegger. Eier opplyser at rommet ble renover i 2016. Det er montert innredning med utslagsvask. Vannbåren varme i gulvet.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Malte mdf-plater på vegger og malt mdf-panel i himling. Ingen tegn til svikt.

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Gulvet har i hovedsak flat utførelse. Terskelhøyde er ikke tilstrekkelig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til golv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vanntettsjikt ved dør terskel bør løftes til 25mm over sluk.

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Tegn til membran i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det kan ikke konstanteres at det er benyttet slukmansjett som er ført ned under klemring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmer undersøkelser er anbefalt.



Sluk.

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og vvs-utstyr fremstår i god stand.

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluftspalte ved dør mangler.

Vurdering av avvik:

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

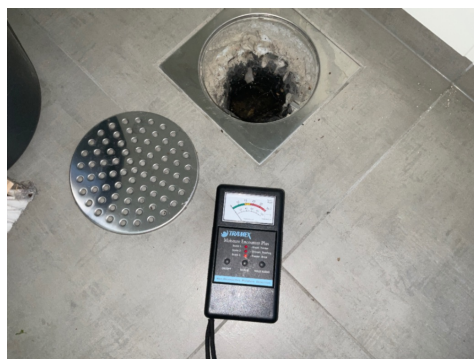
Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

På vaskerom er det i hovedsak gulvet som er ansett som våtsone. Vegg hvor vask er plassert grenser mot bad. Hulltaking i dette tilfellet er derfor lite hensiktsmessig. Søk med fuktindikator har ikke avdekket tegn til forhøyede fuktverdier.



Fuktsøk.

2.ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Baderom med fliser på gulv og vegger. Det er montert baderomsmøbel med servant, dusjkabinett og gulvstående toalett. Det er varmekabler i gulvet.

Badet er av eldre dato.



2.ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt overflate i himling. Ingen tegn til svikt.

2.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Gulvet har flat uftørelse og manglende fall til sluk. Terskelhøyde er ikke tilstrekkelig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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.

2.ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er et fastmontert kabinett som hindrer tilgang til sluk.

Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tiliggende rom/konstruksjoner.

Dagens dusjløsning bør skiftes ut med et frittstående dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sluk ligger under kabinett.

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og vvs-utstyr fremstår med normal slitasje i forhold til alder.

2.ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluftspalte ved dør mangler.

Vurdering av avvik:

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

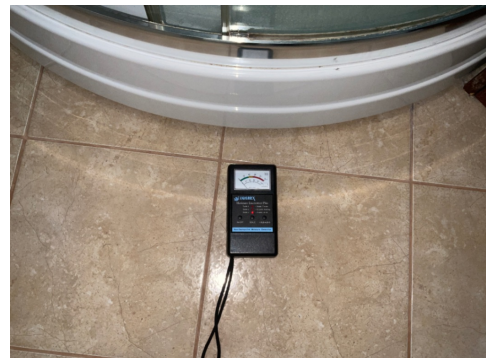
Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2.ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtsoner på bad grenser mot yttervegger og hulltaking er ansett som lite hensiktsmessig. Søk med fuktindikator har ikke avdekket tegn til svikt.



Fuktsøk.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

! TG 2 Overflater og innredning

Innredning med malte fronter og heltre benkeplate. Kjøkkenet er levert av Avigo og montert i ca 2016. Overflater fremstår i god stand.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.



Kjøkken.



Under vask.

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator fungerte normalt. Avkastluft føres ut av boligen.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTRUM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvstående wc og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Rør i rør system. Fordelerskap har avløp til rom med sluk.



Fordelerskap.

! TG 1 Avløpsrør

Synlige deler av avløpsledninger er av plast. Ingen tegn til svikt.

! TG 1 Ventilasjon

Det er ventiler i vinduene og ventilasjon er ansett som tilstrekkelig.

! TG 1 Varmtvannstank

200l bereder plassert i krypkjeller. Ingen tegn til lekkasjer.



Bereder

! TG 1 Vannbåren varme

Det er lagt vannbåren gulvvarme i store deler av 1etg. Det er montert en luft/vann varmepumpe som er fra 2025.

Tilstandsrapport



Fordelerstokker for gulvvarme.

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.

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.

El-anlegg med automatsikringer. El-anlegget ble kontrollert i 2024.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

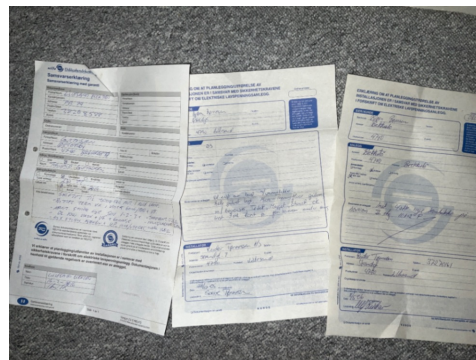
Inntak og sikringskap

3. 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?

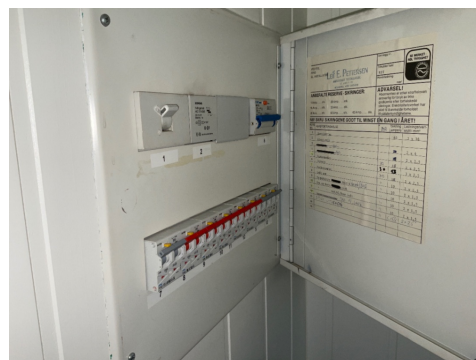
Nei



Sikringskap



Samsvarserklæring.



Sikringskap på vaskerom.

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler er montert og pulverapparat er funnet i orden.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

Tilstandsrapport

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn. Planavvik på gulver tilsier at det på et tidspunkt har vært setninger i grunnen.

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Det er ikke påvist noe form for fuktsikring rundt boligen. Kryp kjeller har et høyt fuktnivå, noe som tyder på at drenering fungerer dårlig.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuktsikring av mur og bortledning av overvann er anbefalt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er bygget på en mur av natursten samt mur/betong på tilbygg. Det er kun registrert mindre sprekker. Vedlikehold bør påregnes.



Mindre sprekker i grunnmur.

! TG 2 Terrengforhold

Enkelte områder rundt boligen har ikke tilstrekkelig fall bort fra boligen. Forskriften krever minimum 1:50 fall de første 3m fra boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.



Manglende fall i dette området.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen får vann fra egen brønn i hagen, pumpe er plassert i kjeller. Eier opplyser at vannpumpe er mellom 5 og 10 år gammel. Eier opplyser at vannkvalitet ble testet for ca 20 år siden, resultatet viste at vannet inneholdt mer kalk enn normalt.

Avløpsrør fra bolig til septiktank ble skiftet ut i 1985 i følge eier.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Septiktank

Septiktank i betong fra 60-tallet i følge eier. Septiktank har overløp til spredegrøft.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Brygghus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Bygningen holder en enkel standard.

Vedlikehold

Overflater har høy alder og slitasje. Manglende vedlikehold.

Beskrivelse

Frittstående eldre brygghus oppført i tre. Bygningen har to etasjer og første etasje har to rom hvor et er innredet og åpen peis er bygget, loftet inneholder også to rom som er innredet. Bygningen er enkelt konstruert og kledning uten på uinnredet rom i 1etg er montert direkte på reisverk. Taket har saltak utforming og er tekktet med betongstein. Peis og pipe er murt av teglstein med pusset overflate. Gulv i innredet rom 1etg er av betong.

Brygghuset fremstår i generell dårlig stand og med et betydelig vedlikeholds etterslep. Kjøper bør være spesielt oppmerksom på følgende forhold:

- Stor slitasje og råteskade i dører.
- Betydelige sprekker i betongmur.
- Flere råteskader i trekledning.
- Vinduer med enkle glass har råteskader.
- Stående kledning har stedvis løsnet fra veggen.

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



Låve



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Låve er oppført med en enkel standard.

Vedlikehold

Overflater og bygningsdeler har manglende grad av vedlikehold.

Beskrivelse

Eldre frittstående låve bygning konstruert i tre. Vegger av reisverk og kledning som er montert direkte på. Taket har saltak utforming og har bærende åser med undertak av under og påbord. Utvendig er takflater tekket med panner av eternitt. Bygningen består av to etasjer i tillegg til gjødselkjeller under deler av bygningen, gjødselkjeller er ikke målt opp eller videre undersøkt.

Låve fremstår med høy alder og slitasje og det er registrert flere avvik som kjøper bør være oppmerksom på:

- Det er betydelige skjevheter i vegg-, gulv- og takkonstruksjon.
- Det er betydelig aktivitet fra borebiller i bærende konstruksjoner.
- Det er funnet sprekker i betongmurer.
- Kledning og andre overflater av tre har spredte råteskader og generell høy slitasje.
- Taktekking kan inneholde asbest.

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



Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Garasje er oppført med enkel standard.

Vedlikehold

Overflater har normal grad av vedlikehold.

Beskrivelse

Frittstående dobbel garasje konstruert i tre. Garasjen har vegger med bindingsverk i tre og liggende bordkledning montert direkte på bindingsverk. Taket har saltak utforming og er tekket med betongstein og et undertak av lakkerte stålplater. Takstoler er plass bygde. Bygningen er fundamentert på en ringmur av lettklinkerblokker og et gulv av betong. Det er montert to porter i tre som er av eldre dato. Portene har motor, men disse er ikke fungerende. Porter er ikke funksjonstestet.

Garasje fremstår i normal stand. Det er funnet enkelte momenter som kjøper bør være oppmerksom på:

- Bygningen mangler snøfanger.
- Det er stedvis råteskader i trekledning.
- Porter har høy alder og slitasje.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

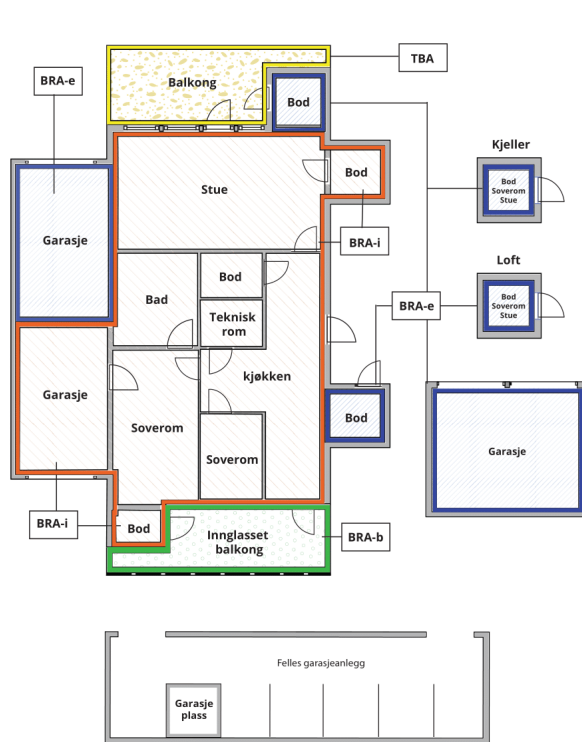
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Brygghus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje		32		32			32
Loft		8		8		20	28
SUM		40				20	60
SUM BRA	40						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod, bod 2, utvendig bod	
Loft		Bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Låve

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje		50		50			50
Uetg		55		55		12	67
SUM		105				12	117
SUM BRA	105						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod	
Uetg		Bod, bod 2, bod 3, utedo, garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		58		58	
SUM		58			
SUM BRA	58				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	142			142			142
2.Etasje	86			86		5	91
SUM	228					5	233
SUM BRA	228						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Kjøkken, hall m/trapp, entré, toalettrom, omklæringsrom, bad, vaskerom, soverom, stue		
2.Etasje	Løftstue, bad, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Planløsning er noe endret i forhold til tegninger. Plassering av dør/vindu på fasader er noe endret. Utvendig trapp opp til loft er vist på byggemeldte tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtetnisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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)
Brygghus	0	40
Låve	0	105
Garasje	0	58
Våningshus	228	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.9.2025	Odd-Einar Grefstad	Takstingeniør
	Bjørn Børresen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4215 LILLESAND	11	190		0	1973.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Justøyveien 285

Hjemmelshaver

Børresen Bjørn

Siste hjemmelsovergang

År

1991

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.10.2025		Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	08.09.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	05.09.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	31.01.2001		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	09.11.1985		Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.10.2025	
2	30.10.2025	lagt til info om tegninger og egenerklæring.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SQ5117>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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