

Tilstandsrapport



Enebolig



Fintlandsmonan 20 , 4440 TONSTAD



SIRDAL kommune



gnr. 36, bnr. 166

Sum areal alle bygg: BRA: 218 m² BRA-i: 202 m²



Befaringsdato: 23.03.2026

Rapportdato: 30.03.2026

Oppdragsnr.: 21715-1043

Referansenummer: QD1031

Autorisert foretak: OMLIE TAKST OG KONSULT AS



OMLIE
TAKST & KONSULT

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.



Rapportansvarlig

Kenneth Omlie

Omlietakst@gmail.com

405 14 150

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

Innholdsrik bolig med stor tomt.

Boligen er oppført i 1977 med bygningsdeler, konstruksjoner og tekniske installasjoner hovedsakelig fra opprinnelig byggeår eller av eldre dato. Det er foretatt noe oppussing og vedlikehold underveis.

Det må påregnes behov for oppgraderinger og modernisering av både bygningsmessige og tekniske forhold for å oppnå dagens standard og krav til komfort, sikkerhet og energieffektivitet. Bygget er oppført etter datidens byggeskikk og forskriftsnivå, og enkelte løsninger og materialer kan avvike fra dagens krav og forventninger.

Undersøkelsen er gjennomført uten destruktive inngrep, og skjulte konstruksjoner og installasjoner er ikke vurdert utover synlige deler. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som ikke kan avdekkes ved visuell kontroll.

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.

Fasade/kledning har hovedsakelig stående bordkledning. Liggende kledning i gavl.
Kledningen er hovedsakelig fra byggeår, med unntak av enkelte utskiftede bord.

Takkonstruksjonen har takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass hovedsakelig fra byggeår med unntak av to vinduer på loftet. Eier opplyser at det er byttet tre glass i vinduer i stuen. Glassene er fra 2006.

Bygningen har teak hovedytterdør fra byggeår.
Det er malt balkongdør i tre i stuen fra ca. 2010.
Terrassedør fra soverom fra byggeår.
Enkel kjellerdør fra byggeår.

Boligen har støpt betong trapper til kjeller og hovedetasjen.
Terrasser har trapper i rekonstruksjoner.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, furugulv, teppe, betong og belegg.
Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong.
Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt plate mot mark i kjeller.

Boligen har elementpipe.
Det er vedovn i stuen.
Peis med innsats i kjeller.

Gulvet i kjellerstuen har tilfarere med heltregulv. Resterende gulv er av betong. (stedvis behandlet)

Boligen har tretrapp.

Boligen har innvendige dører fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Boligen har to våtrom som krever oppgradering for å tåle normalt bruk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eier opplyser at kjøkkenet ble byttet i ca 2013.

Kjøkken fra IKEA har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Normale bruksmerker er observert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom fra byggeår.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har ventilasjon/tilluft via lukkevinduer med ventiler.
Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken.
Det er installert varmepumpe i stuen.
Varmepumpen er fra 2013. Den er ikke funksjonstestet.
Varmtvannstanken er plassert i kjeller og er av eldre dato.
Elektrisk anlegg med eldre automatsikringer og skrusikringer, hovedsakelig fra byggeår.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen har kjeller under bakkeplan. Dreneringen og fuksikring av ukjent alder og tilstand.

På befæringsdato ble det registrert fuktighet og eier opplyser at det tidvis observeres vanninntrengning i kjeller. Dette indikerer at fuksikring og drenering er mangelfull.
Tomten ligger i noe skrånet terreng.
Terrenget rundt boligen fremstår som delvis flatt inn mot grunnmur.
Enkelte partier har utilstrekkelig fall bort fra bygningen. Dette medfører at overflatevann i perioder kan bli stående eller ledes mot konstruksjonen, fremfor å dreneres bort fra bygget
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1976. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1976. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

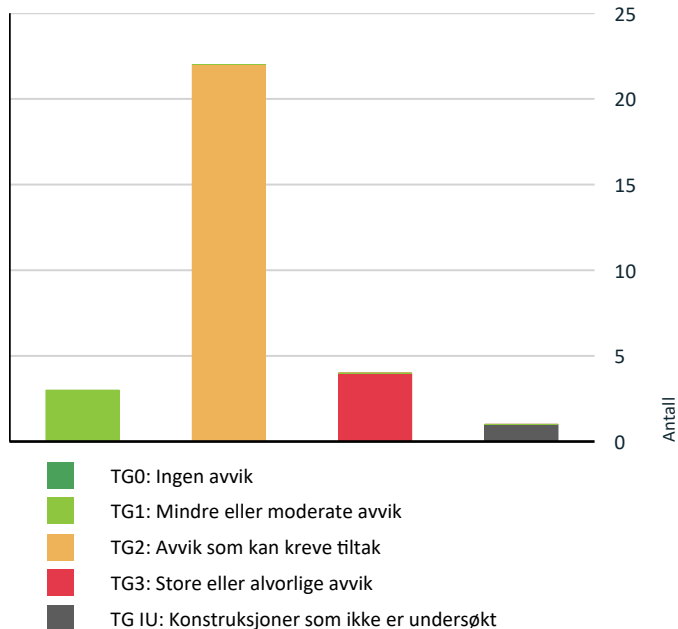
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Fremviste tegninger har følgende avvik fra dagens bruk:

- loft er ikke tegnet inn.
- i kjeller er hobbyrom innredet til kjellerstue.
- rominndelingen i kjelleren er endre noe.

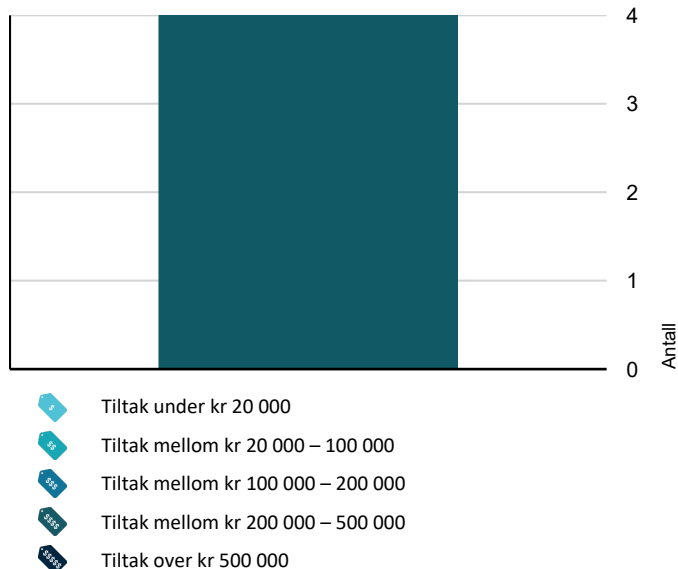
Sammendrag av boligens tilstand

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

Befaringen er gjennomført som en visuell kontroll fra tilgjengelig bakkenivå og øvrige tilgjengelige flater uten bruk av spesialutstyr, stige, lift eller destruktive inngrep. Det er kun utført stikkprøver av utvalgte bygningsdeler og konstruksjoner. Undersøkelsen omfatter ikke skjulte konstruksjoner eller områder som ikke var tilgjengelige ved befaringen.

Rapporten bygger på de observasjoner som kunne gjøres under befaringen, og omfatter derfor ikke skjulte feil, mangler eller avvik som ikke lot seg avdekke visuelt fra tilgjengelig posisjon. Ansvar for slike forhold ligger utenfor denne rapportens rammer.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Terrasse med utgang fra soverom [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. [Gå til side](#)
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1977

Kommentar
Byggeåret er basert på ferdigattest.

Anvendelse

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningsdeler er hovedsakelig fra byggeår og fremstår med etterslep på vedlikeholdet.

Tilbygg / modernisering

1979	Garasje	Det ble bygget på garasje i 1979
------	---------	----------------------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig for takstmannen å bevege seg ut på taket eller observere fra stige grunnet høyder. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

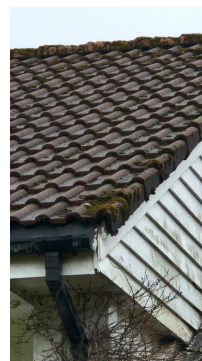
- Andre tiltak:

Taktekkets alder tilsier at det er oppnådd forventet levetid. Registrert værslitasje og mosedannelse er normalt for alderen, men indikerer behov for vedlikehold.

Mosedannelse kan medføre økt fuktpåvirkning og frostsprengning av takstein. Over tid kan dette føre til sprekke dannelse og redusert tetthet. Dersom undertaket er av eldre type (for eksempel asfaltimpregnert trefiberplate eller undertaksduk med begrenset levetid), kan dette innebære økt risiko for fuktgjennomtrengning dersom primærtkking svekkes.

Konsekvens ved svikt i takteking eller undertak vil kunne være fuktskader i takkonstruksjon og isolasjon, med fare for råteskader og redusert konstruktiv sikkerhet over tid.

Det anbefales planlegging for omteking.



Bildet viser taktekke med mose og værslitasje.



Det er ikke montert pipebeslag.



Luftelyrer fra byggeår

Tilstandsrapport



Bildet viser taktekke med mose og værslitasje.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med takrenner og nedløp fra byggeår. Visuell kontroll viser at renner og nedløp fremstår uten vesentlige skader. Beslag er i hovedsak originale og tilpasset byggets alder og utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takrenner og nedløp har passert normal forventet levetid, som generelt anslås til ca. 30–50 år avhengig av materiale, vedlikehold og klimabelastning. Selv om anlegget fremstår funksjonelt per i dag, må det påregnes økt risiko for slitasje, korrosjon, utettheter og redusert funksjon over tid. Det kan også forekomme skjulte svakheter som ikke er synlige ved en enkel visuell kontroll.

På befæringsdato var det lett yr. Anlegget er derav ikke funksjonstestet, med det ble observert at ett nedløpsrør er glidd ut fra tappestykket på takrennen.

Det er ikke montert snøfangere

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alder på takrenner og nedløp medfører økt sannsynlighet for fremtidige lekkasjer eller svikt i vannavledning. Dersom avrenning ikke fungerer tilfredsstillende, kan dette føre til vannpåvirkning på fasader, fuktskader i yttervegger, samt økt belastning på grunnmur og drenering. Over tid kan dette gi utvikling av råte, sopp eller andre bygningsmessige skader. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av takrenner og nedløp. Utskifting må påregnes på kort til middels sikt som følge av alder. Eventuelle lekkasjer eller tegn til svikt bør utbedres fortløpende for å redusere risiko for følgeskader.

Manglende snøfangere er en risiko og påføre skade på personer og/eller husdyr.

Det gjøres oppmerksom på at eier av boligen kan bli holdt ansvarlig dersom snøras skulle føre til skadeverk.



Bildet viser at nedløpet har glidd ut fra tappestykket i takrennen



Det er hagevekst som vokser opp langs nedløpet.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning. Liggende kledning i gavl. Kledningen er hovedsakelig fra byggeår, med unntak av enkelte utskiftede bord.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Ved stikkprøver er det observert stående kledning montert på horisontale lekter direkte på asfaltplater, uten bruk av vertikale lyrer/strø. Konstruksjonen er utført etter datidens byggeskikk, men begrenser luftingen og avrenning bak kledningen.

Hjemmelshaver opplyser at det er byttet enkelte kledningsbord. På befæringsdato ble det observert kledning med råte, da særlig i fasade mot vest.

Kledningen har svertesopp og bærer preg av alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Uten tilstrekkelig lufting og avrenning bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Registrert svertesopp indikerer perioder med fuktpåvirkning, og påvist råte bekrefter at deler av konstruksjonen har vært utsatt for fukt over tid. Skadeomfanget vurderes som stedvis, men med potensial for videre utvikling dersom tiltak ikke gjennomføres.

Basert på registrerte forhold vurderes ytterveggskonstruksjonen å ha forhøyet risiko for videre fuktskader og råteutvikling. Manglende lufting er en kjent risikokonstruksjon som over tid kan føre til skjulte skader i bakenforliggende konstruksjoner.

Konsekvensen av fortsatt eksponering uten tiltak kan være økende råteskader, redusert bæreevne i yttervegg, samt behov for omfattende utskifting av kledning og eventuelt underliggende konstruksjon. Det kan heller ikke utelukkes at det foreligger skjulte skader utover det som er synlig ved befaring.

Det anbefales utskifting av råteskadet kledning, overflater vaskes og overflatebehandles.

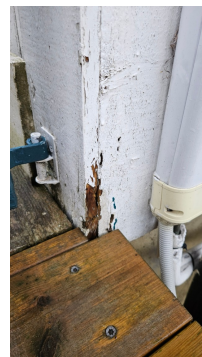
Det bør vurderes utskifting av kledning med etablering av korrekt luftet konstruksjon i henhold til dagens byggetekniske krav. Det bør samtidig foretas kontroll av underliggende konstruksjoner for eventuelle skjulte fuktskader.



Bildet viser værslitt gavl mot vest.



Det er observert mykt treverk/råte.



Det er observert mykt treverk/råte.



Kledningsbord under terrassedøren står utsatt for økt fukt-påkjenning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

I skap i gang ble det observert tegn etter fuktskade i taket. Det er lokalisert ved pipen og kan skylles utett pipe beslag/bly. Det ble ikke registrert fuktighet på befæringsdato. Det anbefales ytterligere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

Manglende dokumentasjon og inspeksjonsmulighet innebærer en generell risiko for skjulte feil, særlig knyttet til:

- Utilstrekkelig lufting som kan medføre kondens og fuktskader
- Feil utførelse av undertak og beslagdetaljer
- Feil dimensjonering eller mangelfull forankring
- Skjulte råteskader eller begynnende soppangrep

Konsekvensen av eventuelle feil i takkonstruksjonen kan være moderat til alvorlig, da skader her kan påvirke både bæreevne og innvendige bygningsdeler over tid. Eventuelle lekkasjer kan medføre følgeskader på isolasjon, himlinger og veggkonstruksjoner.

På bakgrunn av manglende dokumentasjon og begrenset kontrollmulighet er ikke punktet undersøkt.

Tilstandsrapport



I kjøttet ved pipen ble det observert tegn til fuktskade. Grunnet begrenset tilgang er det ikke foretatt ytterligere undersøkelser. Skaden kan komme fra enkeltstående lekkasje fra pipen.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass hovedsakelig fra byggeår med unntak av to vinduer på loftet. Eier opplyser at det er byttet tre glass i vinduer i stuen. Glassene er fra 2006.

Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Punkterte vinduer kan i noen tilfeller være vanskelig og oppdage og kommer an på tidspunkt boligen blir befart. Det kan derfor fremkomme vinduer som er punktert som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har normal levetid 20-60 år.

Vinduer fra byggeår nærmer seg forventet levetid og bærer preg av alder.

Det er påvist punkterte vinduer i kjelleren.

Det er påvist værslitte karmmer med mykt treverk.

Noe råte er observert.

Kjellervindu er plassert nær bakkenivå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre vinduer har generelt økt risiko for svikt i isolerglassforsegling, redusert tetthet, samt svekket varmeisolasjon sammenlignet med dagens krav i TEK17. Punktert glass medfører redusert isolasjonsevne og kan gi økt kondensfare. Det er ikke registrert tegn til følgeskader som fuktskader eller råte ved befaring.

Konsekvens ved videre bruk er i hovedsak redusert energieffektivitet, økt varmetap, risiko for fremtidige vedlikeholdskostnad og gradvis behov for utskifting

Anbefalte tiltak er å planlegge for utskift av vinduer fra byggeår.



Punkterte vinduer i kjellerstuen.



Eksempel på vinduskarm.



Eksempel på vinduskarm.



Bildet viser karmmer og vannbord med slitasje.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har teak hovedytterdør fra byggeår.
Det er malt balkongdør i tre i stuen fra ca. 2010.
Terrassedør fra soverom fra byggeår.
Enkel kjellerdør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene fremstår som funksjonelle ved befaringstidspunktet, men har naturlig slitasje og elde som følge av høy alder. Overflater bærer preg av værpåvirkning over tid, og det må påregnes redusert isolasjonsevne og tetthet sammenlignet med moderne dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre dører har generelt økt risiko for svikt i isolerglassforsegling, redusert tetthet, samt svekket varmeisolasjon sammenlignet med dagens krav i TEK17. Punktert glass medfører redusert isolasjonsevne og kan gi økt kondensfare. Det er ikke registrert tegn til følgeskader som fuktskader eller råte ved befaring.

Konsekvens ved videre bruk er i hovedsak redusert energieffektivitet, økt varmetap, risiko for fremtidige vedlikeholdskostnad og gradvis behov for utskifting

Dører har nådd høy alder ihht forventet levealder, det anbefales planlegging for utskifting av utvendige dører fra byggeår.



Inngangsdør fra byggeår.



Kjellerdør fra byggeår.



Terrassedør fra byggeår



Terrassedøren i stuen.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse med utgang fra stuen.

Terrassen er stedsøpt med tekke av terrassebord på tilfarere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert mykt treverk og slitte overflater, som indikerer behov for vedlikehold. Slitasjen vurderes som normal ut fra alder og eksponering for vær og vind. Det må påregnes jevnlig vedlikehold av denne typen konstruksjon. Enkelte bord kan ha redusert styrke og bør vurderes skiftet ved videre bruk. Overflatebehandling kan vurderes, men eventuelt utskifting anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uten utbedring vil videre nedbrytning kunne føre til økt råterisiko og redusert bæreevne i terrassebordene. Dette kan medføre fare for personskafe ved brudd i enkeltbord, samt økte vedlikeholds- og utskiftingskostnader over tid. Fuktpåvirkning kan også bidra til raskere forringelse av tilstøtende konstruksjoner dersom forholdene ikke utbedres.

Overflatebehandling kan vurderes, men eventuelt utskifting anbefales.

Tilstandsrapport



Overflater bærer preg av slitasje.



Bildet viser ett høyt opptrinn med enkelt trinn.



Nyere trapp med håndrekker.

TG 2 Terrasse med utgang fra sovero

Beskrivelse

Terrasse fra byggeår i trekonstruksjon med utgang fra soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassen bærer preg av alder. Det er observert slitasje og mykt treverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uten utbedring vil videre nedbrytning kunne føre til økt råterisiko og redusert bæreevne i terrassebordene. Dette kan medføre fare for personskafe ved brudd i enkeltbord, samt økte vedlikeholds- og utskiftingskostnader over tid. Fuktpåvirkning kan også bidra til raskere forringelse av tilstøtende konstruksjoner dersom forholdene ikke utbedres.

Overflatebehandling anbefales, men eventuelt utskifting kan vurderes.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har støpt betong trapper til kjeller og hovedetasjen. Terrasser har trapper i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen til inngangspartiet har sprekk i betongen. Sprekkdannelse i betong kan oppstå som følge av svinn, setninger, frostpåkjenninger eller armeringskorrosjon. Utvendige konstruksjoner er særlig utsatt for klimabelastninger, herunder frost/tine-sykluser og fuktinntrengning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Omfanget av sprekkdannelsen er vanskelig å fastslå, men sprekken medfører økt risiko for vanninntrengning i betongen. Dette kan over tid føre til frostskafer og eventuell korrosjon av armering, som igjen kan gi redusert bæreevne og ytterligere nedbrytning. Det er også en viss risiko for redusert sikkerhet ved bruk, spesielt dersom sprekken utvikler seg til løse partier eller ujevnheter i trinn.

Konsekvensen av manglende utbedring kan være økende skadeomfang, høyere vedlikeholds- og reparasjonskostnader samt redusert funksjonalitet og levetid for konstruksjonen.

Det anbefales å overvåke sprekkutviklingen og vurdere tiltak for å hindre videre skade, eksempelvis tetting av sprekker og overflatebehandling. Dersom sprekken øker i omfang eller det oppstår avskalling/eksponert armering, bør mer omfattende rehabilitering påregnes.

Tilstandsrapport



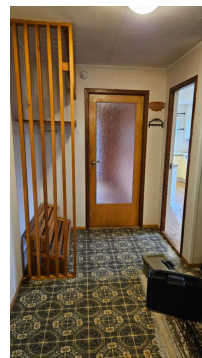
Bildet viser sprekk i betongtrappen.



Støpt trapp til kjeller mangler håndløper på vegg.



Eksempel på overflater loft.



Eksempel på overflater 1 etasje



Eksempel på overflater kjellerstue

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, furugulv, teppe, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen har i hovedsak eldre innvendige overflater. Det er registrert bruksslitasje, riss og sprekker i vegg- og himlingsflater.

Sprekkdannelser vurderes hovedsakelig å være relatert til alder, materialbevegelser og normal uttørking over tid. Det er ikke registrert tydelige tegn til pågående konstruktive setningsskader på befaringsdagen. Overflatene bærer preg av elde og vedlikeholdsetterslep.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Boligen fremstår som renoveringsobjekt. Det må påregnes oppgradering av innvendige overflater.



Eksempel på overflater 1 etasje

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate mot mark i kjeller.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. 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

Beskrivelse

Boligen har elementpipe.
Det er vedovn i stuen.
Peis med innsats i kjeller.

Det er feiervesenet i kommunen som er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder.

Denne rapport gir en enkle vurdering av piper og ildsteder. Utvidet kontroll bør derfor utføres av feiervesenet.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet i kjellerstuen har tilfarere med heltregulv. Resterende gulv er av betong. (stedvis behandlet)
Veggene har panel, tapetserte flater, plater og betong/mur.

Hulltaking er foretatt i kjellerstuen og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

Det er registrert kalkutslag på vegg og gulv.

Flere steder bærer overflater preg av å ha vært utsatt for fuktighet.

Ved hullboring i kjellerstuen ble det registrert fuktighet i påforet yttervegg.

Ved fuktsøk ble det registrert utslag på fuktighet i påforet yttervegg i hobbyrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avdekkede funn vurderer det som sannsynlig at det har vært høy fuktbelastning i konstruksjoner mot terreng, basert på alder, konstruksjonsprinsipp og manglende dokumentasjon på fuktsikring/drenering etter dagens krav.

Langvarig fuktpåvirkning kan føre til råte i etasjeskiller, sopp-/muggsoppvekst, redusert bæreevne i trekonstruksjoner og nedbrytning av fuger i naturstein.

Dersom fuktskader utvikles over tid kan dette medføre kostnadskrevende utskifting av konstruksjoner, behov for drenering og utvendig fuktsikring og etablering av nytt gulv med kapillærbrytende sjikt.

Grunnet alder, registrert fuktighet og tilstand anbefales det oppgradering av rom under terreng.

Punktet må sees i sammenheng med utvendig fuktsikring.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har tretrapper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp til kjeller er smalere enn dagens krav. Trappen har målt lysåpning på ca. 68 cm. Dette er smalere enn anbefalte og gjeldende krav i dagens byggeforskrift (TEK17), hvor fri bredde normalt bør være minimum ca. 80 cm for interntapper. Trappen fremstår som tidsmessig fra byggeår.

Overflater har slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den reduserte bredden kan gi noe økt risiko ved ferdsel, spesielt ved bæring av gjenstander, møblering eller ved evakuering. Smal trapp kan også gi noe økt fallrisiko, særlig for barn, eldre eller personer med nedsatt bevegelse. Trappen fungerer til sitt formål, men har lavere brukskomfort og sikkerhetsmargin sammenlignet med dagens standard. Ved eventuell ombygging eller utskifting må trappen tilpasses gjeldende forskriftskrav.

Tiltak kan vurderes ved behov for økt komfort eller sikkerhet, men anses ikke som påkrevd.



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige dører fra byggeår. Dørene fremstår som hele og uten vesentlige skader. Normal bruksslitasje må påregnes ut fra alder. Dørene lar seg åpne og lukke, og har tilfredsstillende funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres behov for enkelte justeringer av dørblad og/eller beslag for optimal funksjon. Dette er å anse som normalt vedlikeholdsbehov sett i sammenheng med alder og bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vurderes lav risiko knyttet til dagens tilstand. Uten justering kan det over tid oppstå økt slitasje på hengsler, låskasser og karm, noe som kan medføre redusert funksjon eller behov for enklere utbedringer. Det foreligger ingen indikasjoner på forhold som kan gi bygningsmessige følgeskader.

Dører må skiftes for å tilfredsstille dagens standard.



Eksempel på dører i boligen.



VÅTROM

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad i kjeller fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i kjellerstue og det er avdekket fuktighet i konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Badet må renoveres og allerede påvist fuktighet i kjeller inkluderer og badet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Badet må renoveres og allerede påvist fuktighet i kjeller inkluderer og badet.

1 ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Hjemmelshaver opplyser at gulv og vegger ble pusset opp i ca 2010

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Gulvbelegget er i dårlig stand.

Våtromsplater er montert uten sokkellist.

Takplater har tegn til fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Skader på belegg.



Ventil i taket, det er ikke avtrekksvifte.

1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eier opplyser at kjøkkenet ble byttet i ca 2013.

Kjøkken fra IKEA har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Normale bruksmerker er observert.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom fra byggeår.

Rommet bære preg av alder, men fungerer til daglig bruk.

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

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Manglende mekanisk avtrekk øker risikoen for opphopning av fukt og lukt i rommet. Over tid kan dette føre til forhøyet fuktbelastning på overflater og konstruksjoner, særlig i rom uten vindu eller med begrenset naturlig lufting. Dette kan igjen gi økt risiko for kondens, luktproblemer og i verste fall utvikling av mugg- og soppvekst.

Dersom forholdet ikke utbedres, kan det medføre redusert brukskvalitet og inneklima, samt økt vedlikeholdsbehov. På sikt kan mangelfull ventilasjon bidra til fuktskader på tilstøtende bygningsdeler. Utbedring vil normalt innebære etablering av mekanisk avtrekk, eventuelt tilkobling til eksisterende ventilasjonssystem.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid eller samsvarserklæring for senere endringer.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, og skjulte rørføringer er ikke kontrollert.

Etter dagens forskriftsnivå, jf. TEK17, stilles det krav til dokumentasjon, lekkasjesikring og forsvarlig utførelse av sanitæranlegg. Eldre anlegg vurderes opp mot byggeår, men vesentlige avvik fra fagmessig utførelse anses som negativt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det foretas utskifting/oppgraderinger, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen av eldre avløpsanlegg kan være plutselige lekkasjer.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilasjon/tilluft via lukkevinduer med ventiler.

Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Våtrom mangler avtrekksvifter og tilluftsløsning.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Tilstandsrapport

ⓘ TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i stuen.
Varmepumpen er fra 2013. Den er ikke funksjonstestet.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er plassert i kjeller og er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal levetid for varmtvannsberedere er vanligvis 15–20 år. Det ble ikke registrert lekkasje ved befaring, men alder og slitasje medfører økt sannsynlighet for feil eller svikt. Korrosjon, slitte pakninger og avleiringer vil kunne forekomme i beredere av denne alder. Sikkerhetsventilens funksjon og avløp bør kontrolleres jevnlig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vurderes å foreligge moderat sannsynlighet for lekkasje i tankens gjenværende levetid, men forhøyet risiko grunnet skjev plassering og manglende stabilt fundament
Betydelig skadepotensial grunnet manglende sluk/lekkasjesikring

Risikoen øker med alder. Berederen er pr. i dag ca. 15 år gammel og nærmer seg forventet utskiftingsperiode.

Ved svikt eller lekkasje kan konsekvensen være omfattende vannskader i kjeller og skader på lagrede eiendeler.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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.

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.
1976 Det elektriske anlegget er fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Hjemmelshaver opplyser at noe arbeider er foretatt ved egeninnsats.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
Opplysninger i følge eier.
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 Opplysninger i følge eier.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Opplysninger i følge eier.
7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Opplysninger i følge eier.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på

Tilstandsrapport

kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
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?
Ja Anlegget fremstår som eldre og delvis utført etter tidligere installasjonspraksis som ikke er i samsvar med dagens krav i NEK 400 og gjeldende forskrifter (TEK).

Eldre skrusikringer anses som en teknisk foreldet løsning sammenlignet med moderne automatsikringer og jordfeilautomater.

Det avdekket avvik i stikkontakter innvendig og utvendig.

Som følge av forskriftskrav om dokumentasjon og samsvarserklæring ved arbeid på elektriske anlegg, er fraværet av dette et forhold som øker usikkerheten rundt sikkerhet og tilstand.

Generell kommentar

På bakgrunn av registrerte forhold vurderes det som forhøyet risiko for feil, varmgang og funksjonssvikt i anlegget. Eldre anlegg uten dokumentasjon kan inneholde skjulte feil eller feilaktige koblinger som ikke lar seg avdekke gjennom visuell kontroll. Skrusikringer gir normalt lavere beskyttelsesnivå mot overbelastning og jordfeil enn moderne automatsikringer og jordfeilbrytere, og øker risikoen for brann ved feilbelastning.

Manglende samsvarserklæring, alder og arbeid utført ved egeninnsats innebærer at tilstanden ikke kan fastslås og at kjøper må påregne kostnader til videre undersøkelser, eventuelle utbedringer og mulig oppgradering av anlegget til dagens krav.



Stikkontakt er tapet til vegg.



Utvendig stikkontakt er løs, fare for vanninntrengning.



Vekslende bruk av eldre automatsikringer og skrusikringer.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har kjeller under bakkeplan. Dreneringen og fuktsikring av ukjent alder og tilstand.

På befæringsdato ble det registrert fuktighet og eier opplyser at det tidvis observeres vanninntrengning i kjeller. Dette indikerer at fuktsikring og drenering er mangelfull.

Vurdering av avvik:

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

Stedvis er det observert grunnmursplast, men uten topplst. Manglende topplst gjør det mulig for vann å trenge inn bak grunnmursplasten.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Tilstandsrapport

Det vurderes å foreligge moderat til høy risiko for fukt- og vannskader i kjeller. Risiko for langsiktige byggetekniske skader dersom tiltak ikke gjennomføres, det er også risiko for redusert innneklimakvalitet ved skjult fuktbelastning

Svikt i drenering og fuktsikring gjør boligen mer sårbar ved kraftig regn eller høy grunnvannstand.

Konsekvensene ved svikt kan være fuktskader i kjeller vegger og gulv, samt råteskader, muggsopp og helseproblemer .

Potensielt behov for utskifting av drenering og fuktsikring.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Grunnmursplast uten topplist.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført i 1977 med grunnmur av lettklinkerblokker (LECA). Konstruksjonen er typisk for byggeperioden. Det er ikke kjent om det er utført utvendig fuktsikring etter dagens standard, og grunnmuren vurderes ut fra alder og byggeskikk å ha begrenset fuktsikring sammenlignet med nyere løsninger.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert sprekker i grunnmuren. Sprekkene fremstår som både vertikale og skrå, og kan indikere setninger eller bevegelser i konstruksjonen. Sprekker er ikke unormalt for denne type byggeteknikk og alder, men det er viktig å være klar over denne risikoen. Videre er det observert kalkutslag (utfellinger) på overflater, noe som tyder på fukttransport gjennom murverket. Dette er et tegn på at konstruksjonen er utsatt for fuktbelastning. Se punkt om fuktsikring og drenering.

Det er ikke utført destruktive inngrep, og skjulte forhold kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker er å anse som forventet av denne type byggeteknikk, men det er risiko for videre sprekkutvikling dersom årsaken er setninger eller bevegelser i grunnen.

Det er risiko for økt fuktinntrenging gjennom grunnmuren, spesielt ved mangelfull drenering eller fuktsikring.

Videre utvikling av sprekker kan medføre svekket bæreevne og behov for konstruktive tiltak.

Fuktgjennomtrenging kan føre til fuktskader, muggsopp og dårlig innneklima i tilstøtende rom.

Eventuelle utbedringer kan bli kostnadskrevende, men sees i sammenheng med tiltak for drenering og fuktsikring.



Bilder viser eksempler på sprekker og riss.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten ligger i noe skrånet terreng.

Terrengen rundt boligen fremstår som delvis flatt inn mot grunnmur. Enkelte partier har utilstrekkelig fall bort fra bygningen. Dette medfører at overflatevann i perioder kan bli stående eller ledes mot konstruksjonen, fremfor å dreneres bort fra bygget

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Eiendommen har stedvis dårlig fall og flett terreng inn mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ved terrengfall mot bolig er det økt risiko for fuktighet mot bygningsdeler.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall bort fra bygningen, minimum ca. 1:50 de første meterne fra grunnmur, eventuelt supplert med tiltak som forbedret overflateavrenning, drenering eller terrengjustering.

Manglende håndrekke i trapper medfører økt risiko for fall, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Uten støtte kan brukere lettere miste fotfeste eller balanse, spesielt ved glatt føre eller dårlig belysning. Konsekvensene kan være alvorlige personskader som brudd eller hodeskader.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1977. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1977. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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.

Det er økt risiko for plutselige lekkasjer ved eldre stikkledninger. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 1 må stikkledninger skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke opplyst om radonmålinger, eller om bygget er utført med radonsperre.

Det mangler håndløper i utvendig trapp til kjeller.

Trapp til terrasse har kun håndløper. Grunnet høyde er det krav til rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

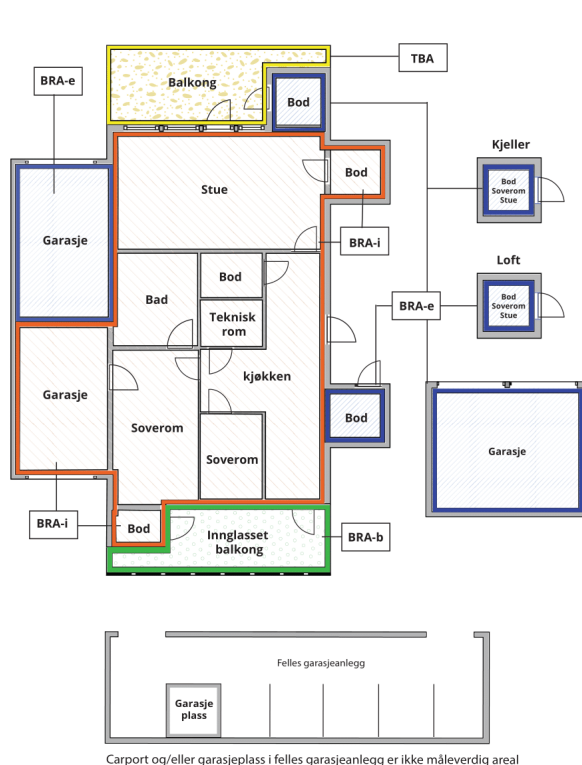
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	85			85			85
1 Etasje	95			95	21		95
Loft	22			22		30	52
SUM	202				21	30	232
SUM BRA	202						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, bad, kjellerstue, bod 1, bod 2, bod 3		
1 Etasje	Stue, kjøkken, gang, bad, toalettrom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, trapperom til kjeller	Garasje	
Loft	Gang, soverom 4, soverom 5		

Kommentar

Arealet på loftet vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Terrasser er omtrentlig oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Fremviste tegninger har følgende avvik fra dagens bruk:
- loft er ikke tegnet inn.
- i kjeller er hobbyrom innredet til kjellerstue.
- rominndelingen i kjelleren er endre noe.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

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

Kommentar

Garasjen er omtrentlig oppmålt.

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	165	37
Garasje	0	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Kenneth Omlie	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4228 SIRDAL	36	166		0	1480.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Fintlandsmonan 20

Hjemmelshaver

Tjomlid Steinar Adolf

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i opparbeidet boligfelt på Fintlandsmonan på Tonstad

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og hage.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1979

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjen fremstår fra byggeår. Det er registrert retningsavvik på vegger og sig i takkonstruksjonen. Garasjeporten har fuktskader og alderslitasje.

Oppgradering av garasje må påregnes.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	17.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	24.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	

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 funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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