

Tilstandsrapport



Enebolig



Kvitlevegen 8, 4480 KVINESDAL



KVINESDAL kommune



gnr. 162, bnr. 216

Sum areal alle bygg: BRA: 189 m² BRA-i: 164 m²



Befaringsdato: 10.06.2025

Rapportdato: 26.06.2025

Oppdragsnr.: 20241-1408

Referansenummer: VN5317

Foretak: Lister Takst John Terje Knutsen

Takstingeniør: John Terje Knutsen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Lister Takst

Lister takst består av takstingeniør John Terje Knutsen og holder til i Farsund.
John Terje har bakgrunn som tømrer og utdannelse fra Teknisk Fagskole og fra Universitetet i Stavanger.
Han har siden 2010 jobbet med taksering og har en bred og god bransjekunnskap innen bygningsfaget.



Rapportansvarlig

John Terje Knutsen
Uavhengig Takstingeniør
post@listertakst.no
941 73 606



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 fuktøk.

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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

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 (<https://iverdi.no/>).

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

Boligen er opprinnelig fra 1865 og fremstår med generelt eldre konstruksjoner og materialer.

Det er registrert flere vesentlige og alvorlige avvik: Deler av boligen har blitt bygget ut i senere tid.

Drenering og fuksikring er av eldre dato (1865), og det er tegn på fukt og råte i kjeller og etasjeskiller. Dette gir høy risiko for fremtidige skader.

Vaskerommet 2020 mangler tilfredsstillende fall til sluk og har mangelfull ventilasjon og tettesjikt. Det gir økt risiko for fukskader.

Bad i 1. etasje har store avvik og er vurdert til TG3. Det anses som modent for full oppgradering.

Ytterdører og trapper har fukt/råteskader og må skiftes ut. Enkelte vinduer har behov for vedlikehold.

Etasjeskillere har store høydeforskjeller og det er funn av råteskader og mulig sopp – dette krever tiltak.

Brannteknisk mangler boligen tilfredsstillende slukkeutstyr.

Elektrisk anlegg er delvis oppgradert, men eldre komponenter inngår fortsatt i systemet. En gjennomgang av elektriker kan være hensiktsmessig.

Tomteforhold og avløp er også preget av alder, med keramiske rør og jernrør av ukjent stand.

Det er behov for flere utbedringer på både tekniske installasjoner, våtrom og bygningskonstruksjoner. Boligen krever derfor vedlikehold og tiltak utover normalt nivå, særlig for å redusere risiko for fukskader og sikre tilfredsstillende funksjon og trygghet.

Enebolig - Byggeår: 1865

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller utføre observasjon fra stige. Fravær av avdekkede skader under befaringen utelukker ikke mulige skader som kun kan identifiseres ved en nærmere undersøkelse på taket. Det anbefales å la en fagperson gjennomføre en grundigere vurdering under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og glassplater. Taket er besikket fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller utføre observasjon fra stige. Fravær av avdekkede skader under befaringen utelukker ikke mulige skader som kun kan identifiseres ved en nærmere undersøkelse på taket. Det anbefales å la en fagperson gjennomføre en grundigere

vurdering under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Renner, nedløp og bordtakbeslag er av plast.

Veggene har tømmerkonstruksjon og bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

skåret tømmer

en del med tømmermannskledning tilbygg

Takkonstruksjon med bukker og åser med undertak av bord

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med undertak av plater

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. 2012, 1971, 1994, 1982, 1987

Vinduer i tre med enkle glass

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrasse på mark bak bolig

Understøttet terrasse i tre

Utvendige trapper i tre

Støpt trapp ned til kjeller

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu, parkett og fliser.

Veggene har trepanel og malte plater.

Innvendige tak har trepanel og slett malt overflate

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Støpt gulv i kjeller

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i soverom i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 29 mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 38 mm høydeforskjell på gulv i soverom i loftsetg over en lengde på ca 2 m.

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

Boligen har elementpipe, mursteinspipe med nytt røykrør, vedovn og sotluke/feieluke.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører og slette finerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet er opplyst å være bygget rundt 2020

Veggene har panel/tømmer og våtromstapet/belegg. Taket har panel.

Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Fallforhold til sluk er målt til 0 mm fall på 80 cm fra topp slukrist.

Gulvet er flatt

Fra topp slukrist til topp fug ved terskel er registrert 0 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Det er ingen ventiler.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er utført i entre

Målinger har gitt følgende resultater.

RF måling på 58 % ved 19,6 grader.

Måling med pigg har påvist 10,1 Vekt%

Tørt under 11,9% vekt %

Akseptable 12 - 15,9 vekt %

Beskrivelse av eiendommen

Fuktig 16 - 19,5 vekt %
Meget fuktig 19,6 - 27 vekt %
Vått / fritt vann over 27 vekt %

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rapporten baserer seg på kravene i NS3600 hvor bad eldre enn 1997, eller som har store avvik, automatisk faller inn under en kategori hvor det fastsettes en fastsatt tilstandsgrad TG3. Bakgrunnen for dette er en sammensetning av alder på produkter og generell oppbygging som ikke vil imøtekomme dagens krav til våtrom.
Dette vil i noen tilfeller ikke nødvendigvis si at våtrommet ikke kan brukes, men at man må kunne påregne oppgradering i nær fremtid. Følgende kan nevnes:
Innfesting på toalett mer montert direkte gjennom beleg
Fuktskader på plater i dusjsone
Åpen konstruksjon i kjeller og med måling med pigg
Måling er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Tørt under 11,9% vekt %
Akseptable 12 - 15,9 vekt %
Fuktig 16 - 19,5 vekt %
Meget fuktig 19,6 - 27 vekt %
Vått / fritt vann over 27 vekt % Målinger har gitt følgende resultater.
RF måling på % ved grader.
Måling med pigg har påvist 12, 1 Vekt%

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.
Rommet har vinylbelegg på gulv.
Fallforhold til sluk er målt til 5 mm fall på 80 cm fra topp slukrist.
Fra topp slukrist til topp fug ved terskel er registrert mm.
Det er plasts luk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er utført Målinger har gitt følgende resultater.
RF måling på 50 % ved 17,3 grader.
Måling med pigg har påvist under 8 Vekt%

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av støpejern.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg / vinduer, som var vanlig på byggetidspunktet.
Utslagsvask i kjeller
Boligen har installert varmepumpe.
Boligen har installert en varmtvannstank på ca 200 liter.

Tanken er fra 2017

Sikringsskapet er lokalisert på loft.

Anlegget har automatsikringer

Det elektriske anlegget er primært fra byggeår men har over tid hatt oppgraderinger og utvidelser.

Ny strømmåler er montert i 2018.

Boligen har ikke tilfredsstillende brannslukkingseparat

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.

Dreneringen er fra 1865.

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Muren er plassert nært bygg og det er tett vegetasjon, inspeksjon er ikke mulig før det tilrettelegges.

Terreng foran med fall og asfaltert innkjørsel og plen. skråning bak bolig

Utvendige avløpsrør er av keramiske rør og av ukjent alder.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger

Utvendige vannledninger er av jernrør av ukjent alder.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

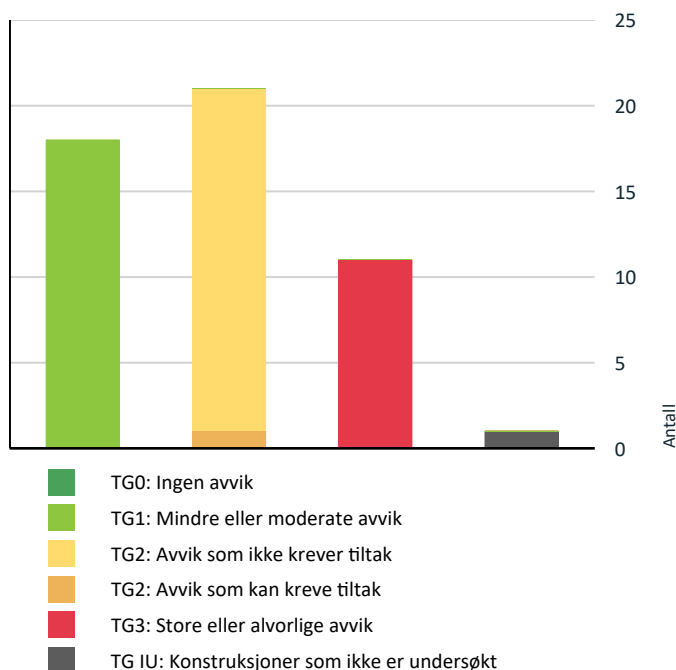
Enebolig

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

Flere rom på tegninger er ikke spesifisert.

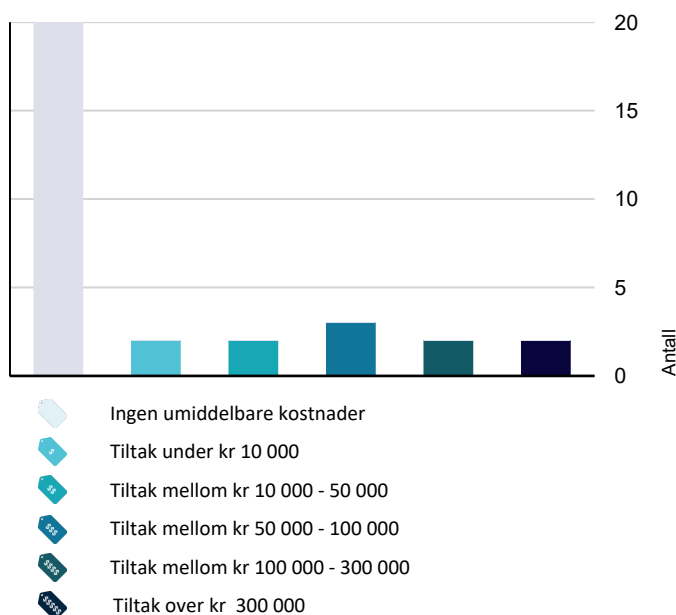
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Innvendig > Radon	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
!	Utvendig > Taktekking	Gå til side
!	Utvendig > Taktekking - 2	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon garasje	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3 [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1865

Tilbygg / modernisering

2020 Vaskerom Det er opplyst at vaskerom ble bygget i 2020

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller utføre observasjon fra stige. Fravær av avdekkede skader under befaringen utelukker ikke mulige skader som kun kan identifiseres ved en nærmere undersøkelse på taket. Det anbefales å la en fagperson gjennomføre en grundigere vurdering under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

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.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



En stein har skidd ned

Taktekking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater og glassplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller utføre observasjon fra stige. Fravær av avdekkede skader under befaringen utelukker ikke mulige skader som kun kan identifiseres ved en nærmere undersøkelse på taket. Det anbefales å la en fagperson gjennomføre en grundigere vurdering under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1865

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

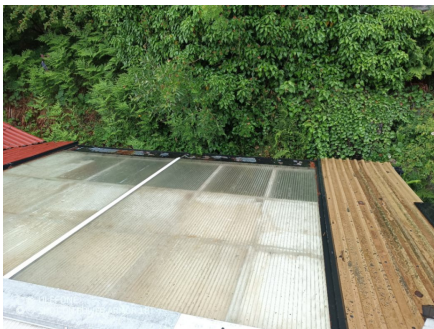
Tilstandsrapport



Tekking av plater i metall



Tekking av glassplater



Tekking av glassplater

Nedløp og beslag

Renner, nedløp og bordtakbeslag er av plast.

Vurdering av avvik:

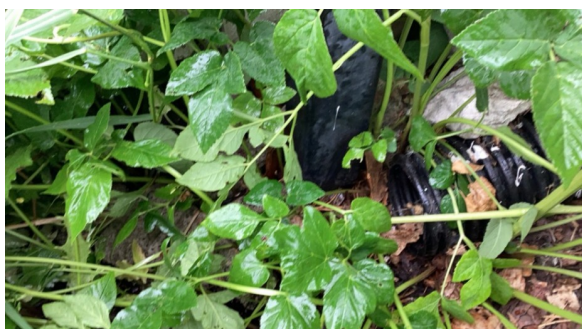
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Nedløp avsluttes ved terreng



Rustskader på nedløpfester



Taket har ikke snøfangere



Taket har ikke snøfangere

Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon og bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
skåret tømmer
en del med tømmermannskledning tilbygg

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Musesperre må etableres.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

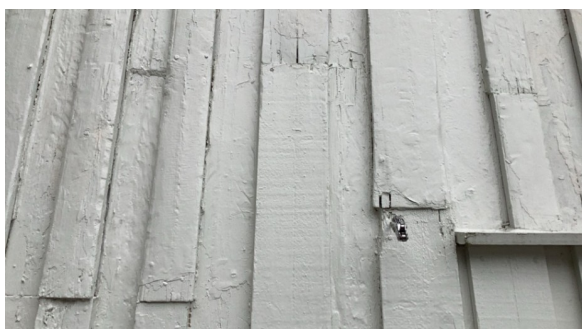
Tilstandsrapport



Ingen musesperre i konstruksjon



Lite eller ingen lufting bak kledning



Spredt råte i kledning

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med bukker og åser med undertak av bord

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon



Eldre skader



Spor etter smågnager på loft

Takkonstruksjon garasje

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med undertak av plater

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:

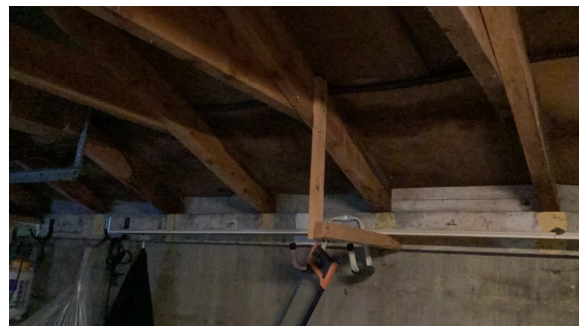
Ved eventuell utskiftning av tekking, må man kunne påregne utskiftning av undertak

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Fuktskjolder på undertak



Fuktskjolder på undertak



Sperrekonstruksjon

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. 2012, 1971, 1994, 1982, 1987
Vinduer i tre med enkle glass

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre kjellervindu må kittes:

Foring må man pusse og behandle

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sprekker i overflate på foring



Eldre kjellervindu som er blendet, Vindu må kittes

TG 3 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Døren(e) står foran utskiftning.
- Dører må justeres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Terrassedør har råteskader



Glipe mellom blad og karm, pakning må skiftes

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på mark bak bolig

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Åpning er større enn dagens krav



Rekkverk er lavere enn dagens krav

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Understøttet terrasse i tre

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Rekkverk er lavere enn dagens krav



Oversikt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Årstall: 1865

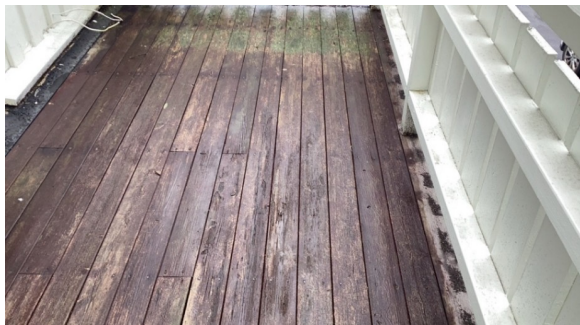
Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Oppsprukket og slitt dekke



Oversikt



Rekkverk er lavere enn dagens krav

TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper i tre

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Trappene må skiftes ut

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Skader i trinn



Trapp mangler rekkverk



Oversikt

TG 2 Utvendige trapper kjeller

Støpt trapp ned til kjeller

Årstall: 1865

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

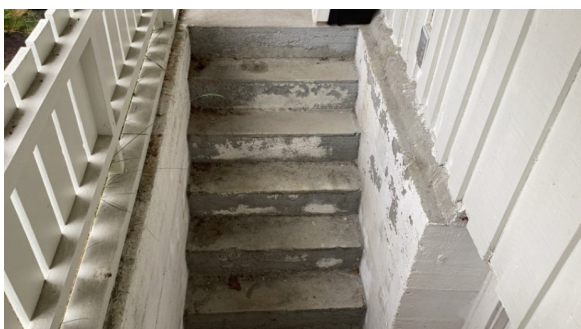
Det er ikke håndløper på vegg

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Montere håndløper på vegg ned langs trapp

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Det er ikke håndløper på vegg



Rekkverk er lavere enn dagens krav.

Tilstandsrapport

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av furu, parkett og fliser.
Veggene har trepanel og malte plater.
Innvendige tak har trepanel og slett malt overflate

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Støpt gulv i kjeller

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i soverom i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 29 mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 38mm høydeforskjell på gulv i soverom i loftsetg over en lengde på ca 2 m.

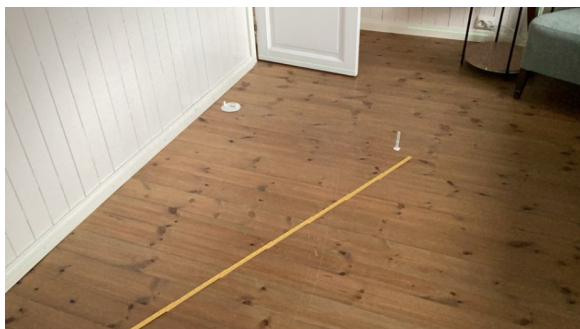
Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- 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.
- Nye bjelker må settes inn.
- Råteskadet treverk må skiftes.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



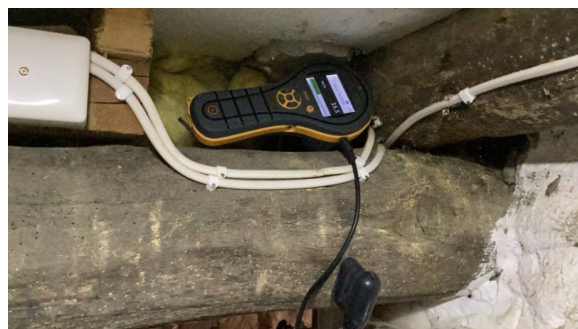
38mm høydeforskjell på gulv i soverom



ca 29 mm høydeforskjell på gulv i stue



Råteskader i etasjeskiller



15,5 Vekt % i etasjeskille

Tilstandsrapport

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.

I følge NGU, er aktsomhet for radon moderat til lav i dette området.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat er satt med hensyn til gjennomføring av radonmålinger.



I følge NGU, er aktsomhet for radon moderat til lav i dette området.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, mursteinspipe med nytt røykrør, vedovn og sotluke/feieluke.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

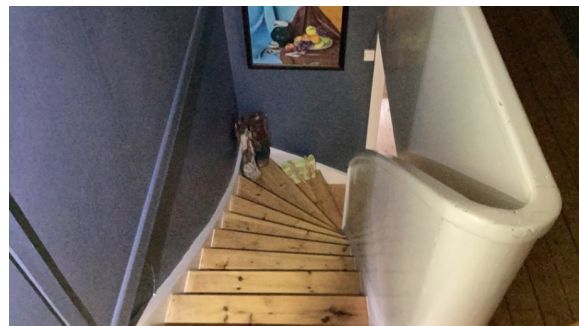
Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Rekkverk er lavere enn dagens krav



Trapp har ikke håndløper på vegg

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører og slette finerdører.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Dør tar i karm

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Rommet er opplyst å være bygget rundt 2022

Årstall: 2020

Kilde: Rekvirent



Oversikt vaskerom

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer og våtromstapet/belegg. Taket har panel.

Årstall: 2020

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert sokkelflis på vegg

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere fliser

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Det er ikke montert sokkelflis på vegg

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fallforhold til sluk er målt til 0 mm fall på 80 cm fra topp slukrist. Gulvet er flatt
Fra topp slukrist til topp fug ved terskel er registrert 0 mm.

Årstall: 2020

Kilde: Rekvisit

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- 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.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

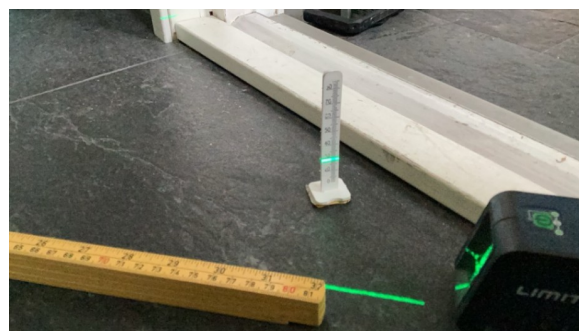
Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Måling ved sluk



Måling 80 cm fra sluk og ved terskel

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2020

Kilde: Rekvisit

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
- Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Ingen synlig mansjett under klemring i sluken



membran er smørt på vegg uten tilstrekkelig bånd i overgang



Utett / mangler mansjett rundt rør

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Årstell: 2020

Kilde: Rekvirent

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Årstell: 2020

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Rommet har ingen ventilasjon

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er utført i entre

Målinger har gitt følgende resultater.

RF måling på 58 % ved 19,6 grader.

Måling med pigg har påvist 10,1 Vekt%

Tørt under 11,9% vekt %

Akseptable 12 - 15,9 vekt %

Fuktig 16 - 19,5 vekt %

Meget fuktig 19,6 - 27 vekt %

Vått / fritt vann over 27 vekt %

Årstall: 2020

Kilde: Rekvirent



Måling med pigg



RF måling

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rapporten baserer seg på kravene i NS3600 hvor bad eldre enn 1997, eller som har store avvik, automatisk faller inn under en kategori hvor det fastsettes en fastsatt tilstandsgrad TG3. Bakgrunnen for dette er en sammensetning av alder på produkter og generell oppbygging som ikke vil imøtekomme dagens krav til våtrom.

Dette vil i noen tilfeller ikke nødvendigvis si at våtrommet ikke kan brukes, men at man må kunne påregne oppgradering i nær fremtid.

Følgende kan nevnes:

Innfesting på toalett mer montert direkte gjennom beleg

Fuktskader på plater i dusjsone

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. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Over 300 000



Oversikt bad



Fuktskader på plater i dusjsone



Innfesting på toalett mer montert direkte gjennom beleg

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Åpen konstruksjon i kjeller og med måling med pigg

Måling er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Tørt under 11,9% vekt %

Akseptable 12 - 15,9 vekt %

Fuktig 16 - 19,5 vekt %

Meget fuktig 19,6 - 27 vekt %

Vått / fritt vann over 27 vekt % Målinger har gitt følgende resultater.

RF måling på % ved grader.

Måling med pigg har påvist 12,1 Vekt%



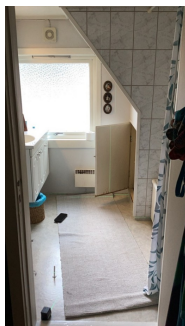
Måling med pigg

LOFT > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



Oversikt bad

LOFT > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

LOFT > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Rommet har vinylbelegg på gulv.

Fallforhold til sluk er målt til 5 mm fall på 80 cm fra topp slukrist.

Fra topp slukrist til topp fug ved terskel er registrert mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

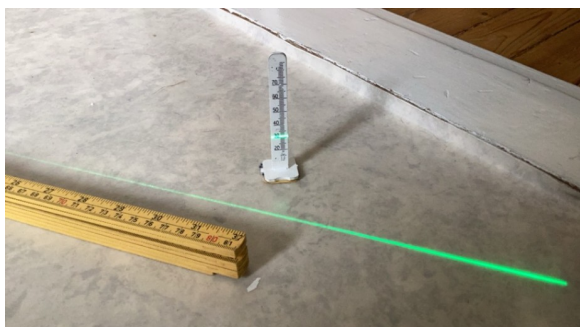
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Måling ved sluk



Måling ved terskel



Måling 80 cm fra sluk

LOFT > BAD

Tilstandsrapport

TE 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

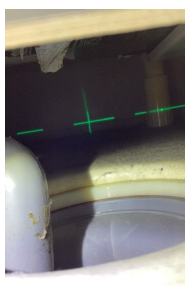
Toalett er festet med skruer igjennom belegg

Belegg er løst ved skap

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Belegg er under klemring i sluken



Belegg løsner v

LOFT > BAD

TE 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

LOFT > BAD

TE 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.



Avtrekk ok

LOFT > BAD

TE 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er utført Målinger har gitt følgende resultater.
RF måling på 50 % ved 17,3 grader.
Måling med pigg har påvist under 8 Vekt%



Måling med pigg

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.



Oversikt kjøkken

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Avtrekk ok

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

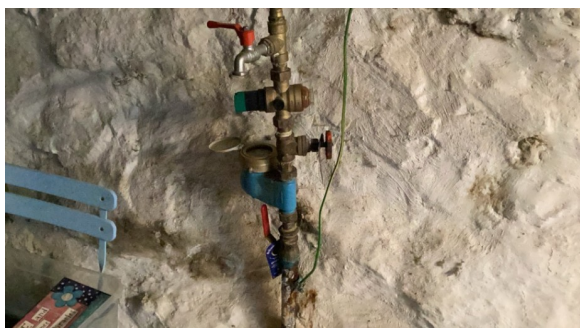
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- 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 utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Irr på rør



Vannmåler og stoppekran

TG 1 Vannledninger - pex

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).



Vannrør i pex

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Avløpsrør i støpejern

TG 1 Avløpsrør pvc

Det er avløpsrør av plast.



Ventilering av avløp



Stakeluke

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg / vinduer, som var vanlig på byggetidspunktet.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Utslagsvask i kjeller



Utslagsvask i kjeller

TG 2 Varmesentral

Boligen har installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Varmepumpe



Varmepumpe under terrasse

TG 1 Varmtvannstank

Boligen har installert en varmtvannstank på ca 200 liter.
Tanken er fra 2017

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskapet er lokalisert på loft.

Anlegget har automatsikringer

Det elektriske anlegget er primært fra byggeår men har over tid hatt oppgraderinger og utvidelser.

Ny strømmåler er montert i 2018.

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.

2018 Installasjon av AMS måler

Installasjoner av Komet AS

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Kontrollerklæring fra Komet AS er signert 16.10.2018

Samsvarserklæring signert av Oneco Sør AS 1.03.2018

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?

Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

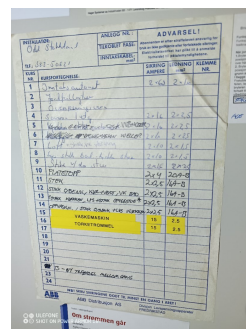
Nei

Generell kommentar

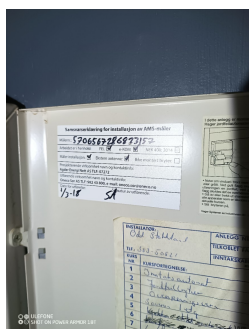
På generelt grunnlag kan det anbefales en gjennomgang av det elektriske anlegget for å forsikre seg at komponenter og installasjoner er sikre. En autorisert elektriker har tilstrekkelig utstyr for å eventuelt avdekke svakheter i installasjoner som for eksempel sikringer.



Anlegget har automatsikringer



Kursfortegnelse



Samsvarserklæring fir AMS måler

⚠ TG 3 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 forenklede 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.

Boligen har ikke tilfredsstillende brannslukkingseparat

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Loft ok



1 etg

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1865.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Bygget har ikke fuktsikring rundt grunnmur



Drensrør ved tilbygg

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Riss i puss



Riss i puss

TG 1 Grunnmur og fundamenter -lettklinker

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Årstall: 1865



Grunnmur i lettklinker på tilbygg

TG IU Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Muren er plassert nært bygg og det er tett vegetasjon, inspeksjon er ikke mulig før det tilrettelegges.

Tilstandsrapport



Forstøtningsmur bak bolig

Terrenghorhold

Terrenghorhold foran med fall og asfaltert innkjørsel og plen. skråning bak bolig

Vurdering av avvik:

- Terrenghorholdet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tatt i betraktning at terrenghorholdet er nært bygg og vann fra heia bak kan trenge inn, anbefales det å etablere løsninger for å beskytte bygg så godt det lar seg gjøre.

Det bør gjennomføres undersøkelser for å kartlegge lesning.

Pris er satt med hensyn til undersøkelse.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Terrenghorhold foran bolig



Terrenghorhold bak bolig

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av keramiske rør og av ukjent alder.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger

Utvendige vannledninger er av jernrør av ukjent alder.

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.
- Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige vann- og avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftninger.

Vannrør har betydelige korrosjonsskader

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Man må påregne å skifte vannledning

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Vannrør har betydelige korrosjonsskader

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

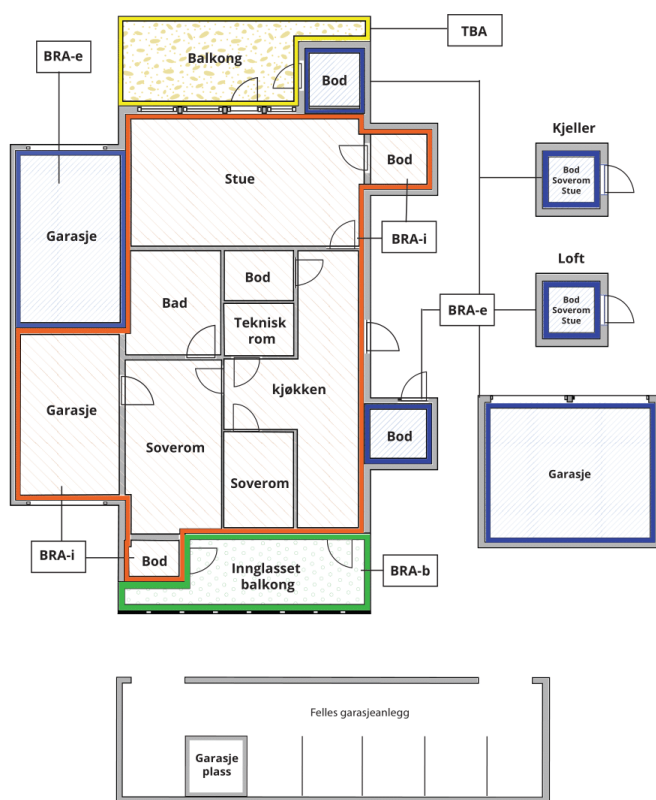
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	118			118	9
Loft	46			46	8
Kjeller		25		25	
SUM	164	25			17
SUM BRA	189				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Garasje, Entré, Kjøkken, Stue, Soverom, Bad, Vaskerom		
Loft	Gang, Soverom, Soverom 2, Bad, Kott		
Kjeller		Kryperom	

Kommentar

Krypkott har et gulv areal på ca 32 m².

Bak hovedinngangen er det en del av bygget som er innkledd og uten tilgjengelig adkomst.

Rommet fremstår som skjult og det er ikke etablert noen inspeksjonsmulighet fra innsiden eller utsiden. Det er derfor ikke foretatt nærmere vurdering av tilstand eller bruksområde for denne delen.

Arealet er ikke måleverdig etter gjeldende standard, og er derfor ikke inkludert i beregnet bruksareal (BRA). Eventuell fremtidig bruk forutsetter at tilkomst etableres og at forholdene kontrolleres nærmere.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Flere rom på tegninger er ikke spesifisert.

Brannceller

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Avvik på branncelleinndeling fra dagens Bygningslov og teknisk forskrift. Dær til garasje er ikke godkjent branndør.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Vaskerom skal være bygget i 2022.

Det er er noe uklart om årstallet er korrekt.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Romhøyden i 1. etasjeer målt fra 2,09 - 2,36 meter

Romhøyden på loft er målt fra 2,05 -2,26 meter

Romhøyde i kjeller er målt til ca 1,94 meter (Høyden her varierer, noen plasser det det mindre enn 1,9 meter)

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	134	55

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2025	John Terje Knutsen	Takstingenør
	Andor Træland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4227 KVINESDAL	162	216		0	1138.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kvittevegen 8

Hjemmelshaver

Træland Elsa

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde sør for høyden Engleåsen ca. 1 km fra Liknes sentrum i Kvinesdal kommune. Området har god infrastruktur og nærhet til servicetilbud, skole og handel. Boligen har sørlig orientering og meget gode solforhold.

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

I følge kommuneplanen, ligger eiendommen i et område regulert for boligbebyggelse.
Reguleringsplan for Storåkeren

Om tomten

Tomten er delvis opparbeidet med plen på fremsiden og har trapper som fører opp til terrasser i fjellterreng på baksiden. Tomten fremstår som funksjonell, med kombinasjon av brukervennlig uteområde og naturlig topografi i bakkant.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 990 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	10.06.2025		Fremvist	1	Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Planstatus	07.01.2020		Fremvist	1	Nei
Eiendomsgrenser	03.01.2020		Fremvist	2	Nei
Reguleringsbestemmelser	23.08.1977		Fremvist	2	Nei
Reguleringsplakart	23.08.1977		Ingen	1	Nei
Tegninger			Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

Forutsetninger

- 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 ulik definisjon 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 befaringstidspunktet 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

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

Selger er et dødsbo. Egnerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. I tilfeller der gjenstander som store tepper, tunge møbler, seksjoner fylt med utstyr eller store senger hindrer tilgang, og der flytting kan medføre risiko for skade eller krever spesialutstyr, er disse ikke flyttet. Vurderingene er da basert på tilgjengelige områder, og skjulte forhold under slike gjenstander omfattes ikke av rapporten. Kostnadsestimater oppgitt i rapporten er basert på faglig vurdering og kvalifisert skjønn, med utgangspunkt i synlige forhold. Estimatenes kan avvike betydelig fra faktiske kostnader, da omfanget ofte ikke kan fastslås uten fysisk åpning av konstruksjoner. Det anbefales derfor å innhente detaljerte prisoverslag fra relevant fagpersonell før tiltak iverksettes. Kommunale dokumenter er ikke mottatt. Dette betyr at enkelte forhold ved eiendommen ikke er kontrollert. Dette kan være forhold som byggegodskjenninger, tinglyste forhold eller restanser. Ved et eventuelt salg, må dette fremskaffes for kontroll.