

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Livollen 24 , 4484 ØYESTRANDA

 KVINESDAL kommune

 gnr. 113, bnr. 127

Sum areal alle bygg: BRA: 383 m² BRA-i: 181 m²



Befaringsdato: 08.05.2026

Rapportdato: 13.05.2026

Oppdragsnr.: 20755-1398

Eiendomsverdi ref nr: OE1370

Autorisert foretak: KE Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Karl Henry Englund



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

KE takst as

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

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

Rapportansvarlig



Karl Henry Englund

karl@ketakst.no

477 59 958



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1956 med garasje og bobil garasje beliggende landlig til

Det er kun boligen som inngår i rapporten.

Garasje og bobil garasje med en enkel beskrivelse Boligen er vurdert utfra byggeår og hva ansees som normal bruks- og aldersslitasje. Det kan derfor være bygningsmessige avvik som ikke er nevnt i rapport.

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

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

Enebolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med betongstein på hovedhuset og taksingel over inngangspartiet med undertak av takbord.

Takrenner og nedløp av plast.

Pipe helbeslått over tak med bunnbeslag i nedkant mot takstein.

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig liggende kledning.

Luftet sperrekonstruksjon med rupanel som undertak. Kaldt loft.

Pvc vinduer med 2 lags glass i de fleste vinduer i boligen.

Det er 3 vinduer i stue og vinduer ved balkongdør av malte vinduer med 2 lags glass.

Malte hovedytterdører med glass og malt balkongdør.

Pvc dør til kjelleren med glass

Dørene har normal slitasje

Støpt plating på mark

Støpt trapp med skifer i trinnene til inngangsdør med smijerns rekkverk.

Trerapp fra balkongdør til plating med spile rekkverk

INNVENDIG

[Gå til side](#)

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

Gulvoverflater:

Laminat, tepper, belegg, betong og flis.

Veggoverflater:

Panel, tapet og betong

Takoverflater:

Malt stak, panel, Himlingsplater

Bad:

Våtromsplater på vegger, belegg på gulv, malt slett tak

Bad/vaskerom:

Fliser på gulv, våtromsplater på vegger og malt slett tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal brukslitasje.

Oppvarming: Vedovn, varmpumper, elektrisk

Støpt betongplate som underlag for gulv i 1. etasje.

Etasjeskillere i tre

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

Tegsteinspipe men ovn i stue og feierluke i kjelleren

Boligen har rom under terreng og kjelleren er innredet. Det er

utførende vegger av tre med panel. Utvendig er murene pusset. Hulltaking er foretatt i utforet vegg på gang ved kjellerdør med ingen avvik

registrert, 7,9 vektprosent .

Malt tretrapp og trinn med spile rekkverk til loft

Kjellertrapp av ei enkel tretrapp med åpne trinn

Boligen har malte spil dører, enkelte er malt og noen lakkert

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad :

Bad har belegg på gulv, våtromsplater på vegger og malt slett tak.

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

Det er naturlig ventilasjon og elektrisk gulvvarme. .

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under klemring og opp etter vegger som tettesjikt.

Hulltaking utført i gang .

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6 vektprosent

Bad/vaskerom:

Bad har fliser på gulv, våtromsplater på vegger og malt tak.

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

Det er mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

Det er plastsluk, det er ukjent sluk mansjett/ membran i sluk

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

Det er utført fukt søk med fuktindikator med å påvise unormale forhold i nedkant våtromsplater i dusj.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.

Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp, micro

Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt

Ventilator med utlufting ut

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Kjøle rom med panelte vegger og tak, flislagt gulv

Kjøleaggregat montert i vegg

Badstu med panelte vegger og tak, flislagt gulv.

Det er montert trebenker langs vegger.

Badstu ovn montert på vegg

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ble lagt opp et nytt rør i rør system i samband med nyere våtrom og kjøkken.

Avløpsrør av plast.

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

Varmepumpe i stue og i kjellerstue.

200 liters varmtvannstank plassert i kjelleren, rommet har sluk og fliser på gulv som ivaretar lekkasjesikring.

Sikringssskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i kjelleren med fordelerskap på loft

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til terreng.

Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig.

Beskrivelse av eiendommen

Grunnmur mot terreng er ikke isolert og har ikke synlig grunnmursplast.
Terrenget forhold rundt boligen er flatt med asfaltert gårdsplass og plen.
Vann og avløps rør i pvc.
Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.
Utvendig vann og avløpsrør har normal slitasje alder tatt i betraktning.

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

[Gå til side](#)

Bolig fra 1956 med avvik i henhold til HMS

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke bygnings tegninger på bolighuset i kommunens arkiv.

Bobil garasje

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

Loft er innredet til leilighet med lukket trappeoppgang
I 1 etg er det innredet med et kontorrom

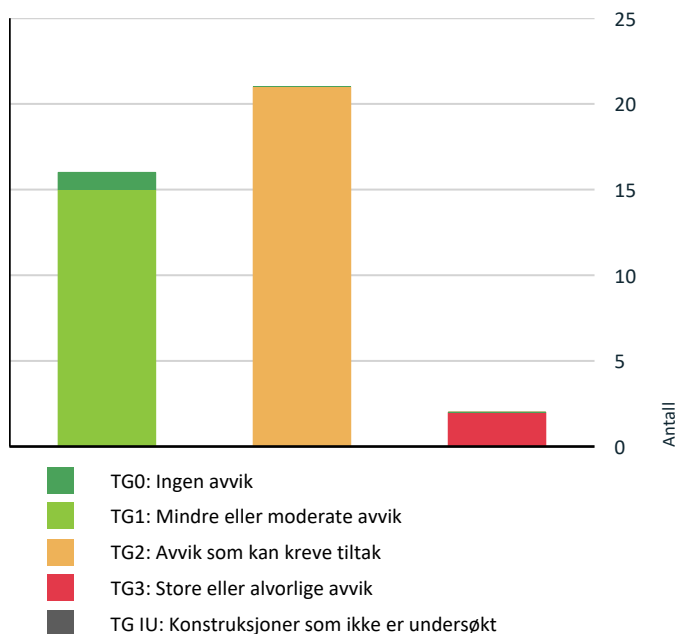
Garasje

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

Carport på yttersiden er kled igjen og montert port å front, det er montert trapp i gav med dør til loft med innred rom

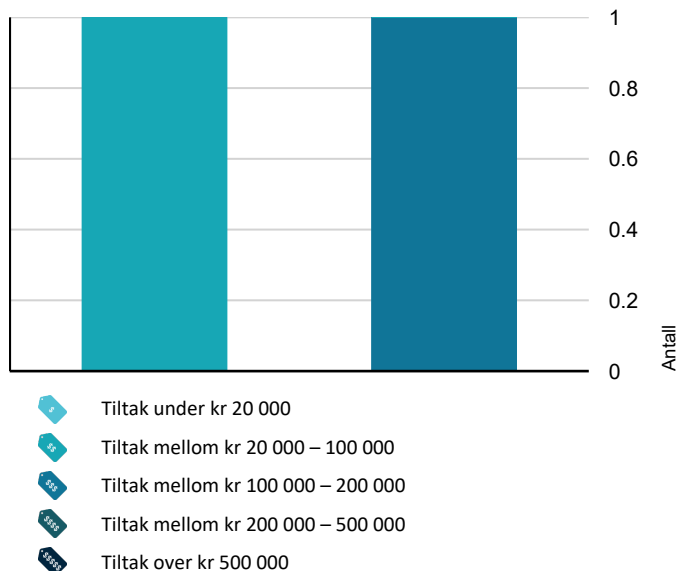
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Opplysningene om eiendommen er gitt av megler/ rekvirent.

Oppdraget omfatter. Tilstandsrapport- Enebolig. Det gjøres oppmerksom på at tilbygget (Garasjen, bobil garasje) som er oppført på eiendommen ikke er nærmere tilstandsvurdert, men kun enkel beskrivelse i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Det er påvist avvik i fuger.

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

-Det er påvist fukt i våtromsplater i nedkant i dusj

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Generelt fremstår takstein med normal aldringstegn og værslitasje.

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

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

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Kledning har varierende tilstand med generelt eldre årgang.

Det er stedvis observert råte punkter på kledning som må byttes.

Kun mindre punkter/bord her og der, men det kan forekomme mer om man undersøker ytterligere.

Når man bytter hele vegger så kan det ofte avdekkes bakenforliggende avvik pga eldre byggeskikk tilsier at det er mindre lufting bak kledning/i konstruksjon.

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

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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Luftingen av takkonstruksjonen vurderes og være begrenset/liten.

Det er ikke registrert luftespalte ved takutstikk og på øverste loft som tilsier at det ikke kommer tilluft inn i konstruksjonen/kaldt loft.

Innvendig er det utført begrenset besiktelse på øverste loft ved lofts luke .

Lofts luke er liten og har ikke stige.

Undertaket er misfarget på grunn av begrenset gjennomlufting

Deler av takkonstruksjonen er igjen kledd innvendig og derfor ikke tilgjengelig for kontroll ut over synlige innvendige overflater.

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

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

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

Grunnmuren har sprekkdannelser.

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

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

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

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

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

-Våtromsplater er løse i nedkant og mangler tettesjikt i underkant plater

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Det er avvik:

-Trappen til kjelleren er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

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

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

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

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

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet

bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være

økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell

renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet

brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær

oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

! **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

! **Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

! **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
-Våtromsplatene er ikke montert fagmessig og har fukt i nedkant

! **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
-Det mangler oppkant under dør med fare for lekkasje ut av rommet

! **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1956

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takteking med betongstein på hovedhuset og taksingel over inngangspartiet med undertak av takbord.
Normalt vedlikehold og utskifting av slitte, knekte stein må forventes. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. 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 på 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.

Generelt fremstår takstein med normal aldringstegn og værslitasje. Det er registrert noe mose på takflaten, noe som medfører at taksteinen vil utsettes for økt fukt belastning. Dette kan medvirke at brukstid reduseres.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av takstein/undertak takteking nærmer seg. Mose bør fjernes fra taksteinen for å unngå unødvendig for belastning. Jevnlig vedlikehold av takstein vil kunne bidra til at brukstiden kan forlenges noe.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast.
Pipe helbeslått over tak med bunnbeslag i nedkant mot takstein.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det anbefales at det monteres snøfangere på taket.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig liggende kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Kledning har varierende tilstand med generelt eldre årgang. Det er stedvis observert råte punkter på kledning som må byttes. Kun mindre punkter/bord her og der, men det kan forekomme mer om man undersøker ytterligere. Når man bytter hele vegger så kan det ofte avdekkes bakenforliggende avvik pga eldre byggeskikk tilsier at det er mindre lufting bak kledning/i konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det må påregnes utskifting av enkelte kledningsbord med råteskade. Ved skiftning av kledning bør det etableres tetting med muse band i nedre deler av konstruksjonen, dette for å luften ut fuktigheten som kommer inn bak kledningen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Luftet sperrekonstruksjon med rupanel som undertak. Kaldt loft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Luftingen av takkonstruksjonen vurderes og være begrenset/liten. Det er ikke registrert luftespalte ved takutstikk og på øverste loft som tilsier at det ikke kommer tilluft inn i konstruksjonen/kaldt loft. Innvendig er det utført begrenset besiktelse på øverste loft ved lofts luke .

Lofts luke er liten og har ikke stige.

Undertaket er misfarget på grunn av begrenset gjennomlufting

Deler av takkonstruksjonen er igjen kledd innvendig og derfor ikke tilgjengelig for kontroll ut over synlige innvendige overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lufting/ventilering bør forbedres med etablering av luftespalte nedkant tak og ventiler i gavl, som vil forbedre luftsirkulasjonen av kaldt loft betraktelig.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Pvc vinduer med 2 lags glass i de fleste vinduer i boligen.

Det er 3 vinduer i stue og vinduer ved balkongdør av malte vinduer med 2 lags glass

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

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malte hovedytterdører med glass og malt balkongdør.

Pvc dør til kjelleren med glass

Dørene har normal slitasje

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Støpt plating på mark

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Støpt trapp med skifer i trinnene til inngangsdør med smijerns rekkverk.

Tretrapp fra balkongdør til plating med spile rekkverk

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

Gulvoverflater:

Laminat, tepper, belegg, betong og flis.

Veggoverflater:

Panel, tapet og betong

Takoverflater:

Malt stak, panel, Himlingsplater

Bad:

Våtromsplater på vegger, belegg på gulv, malt slett tak

Bad/vaskerom:

Fliser på gulv, våtromsplater på vegger og malt slett tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt betongplate som underlag for gulv i 1. etasje.

Etasjeskillere i tre

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

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tegsteinspipe men ovn i stue og feierluke i kjelleren

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har rom under terreng og kjelleren er innredet. Det er utforende vegger av tre med panel. Utvendig er murene pusset.

Hulltaking er foretatt i utforet vegg på gang ved kjellerdør med ingen avvik

registrert, 7,9 vektprosent .

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Malt tretrapp og trinn med spile rekkverk til loft
Kjellertrapp av ei enkel tretrapp med åpne trinn

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Trappen til kjelleren er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen fungerer som trapp til kjelleren men må påregnes skiftes ut.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte spil dører, enkelte er malt og noen lakkert
Enkelte dører har justeringsbehov og har noe slark i håndtak.
Påregnelig slitasje må kunne forventes alder tatt i betraktning

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad har belegg på gulv, våtromsplater på vegger og malt slett tak.
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt
toalett og dusjhjørne.
Det er naturlig ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har vegger med baderomspanel med oppkant av belegg langs
gulv.
Tak med malt takhimling

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

-Våtromsplater er løse i nedkant og mangler tettesjikt i underkant plater

Konsekvens/tiltak

• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre
utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid
kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan
resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har gulvbelegg med oppkant langs vegger med elektrisk
gulvvarme.

Vurdering av avvik:

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

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

- 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.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under klemring og opp etter vegger som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

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.



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon fra veggventil og ved åpning av vindu

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking utført i gang .

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6 vektprosent

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



KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad har fliser på gulv, våtromsplater på vegger og malt tak.
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med våtromsplater med oppkant av fliser langs gulv.
Tak med malt overflate.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

-Våtromsplatene er ikke montert fagmessig og har fukt i nedkant

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Det bør gjøres tiltak på våtromsplater i dusj for å forhindre videre skadeutvikling

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i fuger.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

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

-Gulv må bygges om med fall til sluk i henhold til teknisk forskrift

-Det må gjøres tiltak på silikon fuger

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Mangler oppkant under dør

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk, det er ukjent sluk mansjett/ membran på badet

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

-Det mangler oppkant under dør med fare for lekkasje ut av rommet

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

-Det må etableres oppkant under dør

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon montert i vegg

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Det er utført fukt søk med fuktindikator med å påvise unormale forhold i nedkant våtromsplater i dusj.

Vurdering av avvik:

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

-Det er påvist fukt i våtromsplater i nedkant i dusj

Konsekvens/tiltak

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

-Det må gjøres videre undersøkelser av fuktskader i våtromsplater, videre tiltak kan ikke utelukkes

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater. Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp, micro
Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med utlufting ut
Det ble ikke registrert komfyrvakt under ventilatoren, krav på boliger fra 2010.

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

SPESIALROM

KJELLER > KJØLEROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kjøle rom med panelte vegger og tak, flislagt gulv
Kjøleaggregat montert i vegg

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

KJELLER > BADSTUE

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstu med panelte vegger og tak, flislagt gulv.
Det er montert trebenker langs vegger.

Badstu ovn montert på vegg

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Ble lagt opp et nytt rør i rør system i samband med nyere våtrom og kjøkken.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Normal for byggeperioden.

En nærmere gjennomgang av behovet

bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe i stue og i kjellerstue.

Funksjon ok på befaringsdagen.

Estimert levetid er 10-15 år.

Normalt filterrens og service påregnes etter produsentens anbefalinger.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 liters varmtvannstank plassert i kjelleren, rommet har sluk og fliser på gulv som ivaretar lekkasjesikring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i kjelleren med fordelerskap på loft

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1995 Alt elektrisk ble lagt opp på nytt i 1995 i følge tidligere salgsoppgave
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

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

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

Inntak og sikringskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja AnEI-kontroll anbefales på alle eldre boliger. Ut i fra el-kontroll vil eventuelle kostnader for oppgraderinger komme.

Generell kommentar

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



skap i kjelleren



Fordeler skap på loft

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokalt tiltak

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforhold rundt boligen er flatt med asfaltert gårdsplass og plen.

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann og avløps rør i pvc.
Grunnen er lukket.
Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.
Undertegnede har ikke mottatt informasjon om tilstand om tilstand rør.
Utvendig vann og avløpsrør har normal slitasje alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Bolig fra 1956 med avvik i henhold til HMS

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

-For å få dokumentert om det finnes radon i boligen som er over grenseverdier, må radonmålinger utføres.
Konsekvens av radoninnhold i luft over grenseverdier er økt risiko for helseskader.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	79			79	80		79
Loft	39			39		5	44
Kjeller	63			63			63
SUM	181				80	5	186
SUM BRA	181						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, bad, gang, trapperom, soverom, stue/kjøkken		
Loft	Gang, soverom, soverom 2, bod, kott, kott 2		
Kjeller	Gang, gang 2, kjølerom, badstue, bad/vaskerom, kjellerstue, bod, teknisk rom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke bygnings tegninger på bolighuset i kommunens arkiv.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Bobil garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		74		74	
Loft		35		35	
Mellom etasje		10		10	
SUM		119			
SUM BRA	119				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, kontor	
Loft		Bad, kontor, stue/kjøkken	
Mellom etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Loft er innredet til leilighet med lukket trappeoppgang
I 1 etg er det innredet med et kontorrom

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Loft er innredet til leilighet, dette er det ikke søkt bruksendring på

Det er rom som brukes som soverom som er bygge melt som annet rom, det er ikke lov til å bruke rommet som soverom uten godkjent bruksendring

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		62		62			62
Loft		21		21		9	30
SUM		83				9	92
SUM BRA	83						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, garasje 2	
Loft		Lagerrom	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Carport på yttersiden er kled igjen og montert port å front, det er montert trapp i gav med dør til loft med innred rom

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2026	Karl Henry Englund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4227 KVINESDAL	113	127		0	903 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Livollen 24

Hjemmelshaver

Orthe Fredrik, Nielsen Ranveig

Bygninger på eiendommen

Bobil garasje



Anvendelse

Byggeår

2015

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje med innredet loft:

- Fundamentert ved hjelp av en støpt ringmur.
- Støpt dekke .
- Takstoler tekket med betongstein
- Taktekkingen med tilhørende deler har normal slitasje ut i fra alder.
- Liggende kledning med normalt vedlikeholdsbehov
- Normalt vedlikehold må beregnes på fasader.
- Led port med elektrisk portåpner, dør og vinduer er funnet i normal stand.
- Det er innredet med stue/kjøkken , soverom, bad.
- 1 etg med innredet kontor
- Garasjen er godt vedlikeholdt og har normal slitasje

- Ellers må normalt vedlikehold beregnes på denne bygningen

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1994

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger gitt i byggetillatelse.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

Beskrivelse

Frittliggende garasje med areal fordelt over garasje plan og loft.

Bygningen har i grove trekk utførelse med betonggulv, ringmur, yttervegger av bindingsverk, utvendig liggende tre kledning,

Takstoler/sperretak med utvendig tekking av takstein, vinduer/dører av tre.

Det er montert porter i front av garasjen,

Loftsrommet er innredet.

Bygningen fremstår med normal god standard og utførelse.

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
Kommunalinformasjon	29.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	07.05.2026		Gjennomgått	6	Nei
Tegninger	09.05.2026	Garasje	Gjennomgått	2	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	09.05.2026	Garasje	Finnes ikke		Nei
Tegninger	09.05.2026	Bobil garasje	Gjennomgått	4	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	09.05.2026	Bobil garasje	Gjennomgått	2	Nei
Byggetillatelse	09.05.2026	Bobil garasje	Gjennomgått	3	Nei
Tegninger	09.05.2026	Bolighus: Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i de kommunale arkiver	Finnes ikke		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	09.05.2026	Bolighus: Ved endringen av plan- og bygningsloven 1. juli 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1998	Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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