

Tilstandsrapport



Enebolig



Høghauan 18, 4480 KVINESDAL



KVINESDAL kommune



gnr. 100, bnr. 217

Sum areal alle bygg: BRA: 365 m² BRA-i: 365 m²



Befaringsdato: 22.05.2025

Rapportdato: 04.06.2025

Oppdragsnr.: 20755-1265

Referansenummer: VU9848

Autorisert foretak: KE Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Karl Henry Englund

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

KE takst as

Ke takst as er medlem av Norsk takst og er autorisert i henhold til forbundets regler og krav til skolering og etterutdanning. Vi utfører takstopprag 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
Uavhengig Takstingeniør
karl@ketakst.no
477 59 958



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med garasje fra 2009 beliggende i et etablert boligområde
Boligen inneholder:
1 etg:
Kjøkken, stue, hall m/trapp, bad, vaskerom, 3 bod, teknisk rom, garasje, soverom, gang
Loft:
Loft stue, bad, 4 soverom, 5 kott

Det er kun boligen som inngår i rapporten.
Boligen er vurdert utfra byggeår og hva ansees som normal bruks- og aldersslitasje. Det kan derfor være bygningsmessige avvik som ikke er nevnt i rapport.

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

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

Enebolig - Byggeår: 2000

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med betongstein og undertak av sutakplater.
Takrenner av aluminiums renner og nedløp.
Vindski av tre med kant stein
Pipe helbeslått over tak med stigetrinn for feier
Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig liggende kledning.
Sperrekonstruksjon av tre.
Malte vinduer med 2lags glass med normal slitasje ut i fra alder
Teak ytterdør med sidefelt.
Malt to fløyet balkongdør fra stue og malt balkongdør loftstue og soverom.
Malt tett dør og malt dør med glass til bod i 1 etg
Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.
Garasje med ledport med elektrisk portåpner.
Innvendige overflater med plater, støpt gulv med støpt ringmur med innredet loft til beboelse.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:
Gulvoverflater:
Parkett, laminat, tepper og flis.
Veggoverflater:
Malte overflater, tapet
Takoverflater:
Malt slett tak, panel, Himlingsplater
Bad loft:
Fliser på vegger og gulv, himlingsplater i tak
Bad 1 etg:
Fliser på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak
Vaskerom:
Vinylbelegg på gulv, våtromstapet på vegger og himlingsplater i tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal

bruksslitasje.

Oppvarming: Vannbåren gulvvarme, vedovn, elektrisk

Støpt betongplate som underlag for gulv i 1 etasje.
Etasjeskillere i tre.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspere.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonspere/brønn eller andre forebyggende tiltak.
I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Moderat til Lav.
Isolert stålpipeline med vedovn montert i stue.
Lakkert tretrapp med tette trinn med dreide spile rekkverk
Boligen har heltre eike dører i 1 etg og furudører på loft

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad loft:
Bad har fliser på vegger og gulv, belegg i dusjhjørne, himlingsplater i tak.
Det er montert 2 stk baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett, dusjhjørne og badekar.
Det er naturlig ventilasjon og vannbåren gulvvarme.
Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under sluk mansjetten som tettesjikt i dusjen.
Ukjent løsning under badekar, ikke tilgang til sluk under badekar
Hulltaking utført i soverom bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,3 vektprosent

Bad 1 etg:
Bad har fliser på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak.
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett, dusjhjørne.
Det er vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk og synlig sluk mansjett under klemring som tettesjikt
Hulltaking utført i gang bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 11,9 vektprosent

Vaskerom:

Vaskerom med belegg på gulv, våtromstapet på vegger og himlingsplater i tak.
Det er montert innredning med vaskekum og opplegg for vaskemaskin
Det er vannbåren gulvvarme.
Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under sluk mansjetten som tettesjikt.
Ingen ventilasjon ut over åpning av vindu
Hulltaking utført i stue bak vask.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 7 vektprosent

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.
Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp, micro.
Kjøkkenet har noe slitasje merker som anses som normalt alder tatt i betrakt

Beskrivelse av eiendommen

Ventilator med utlufting ut

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør med rør i rør montert på vegg i teknisk rom med stoppekran og vannmåler
Avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.
300 liters varmtvann og vannbåren varme kommer fra samme tank, montert i teknisk rom
Sentralstøvsuger montert i teknisk rom
Vannbåren varmtvannstank montert i teknisk rom.
Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert under trapp
Utfør el kontroll i 2024
Brannslukningsapparat er montert i gang på loft.
Røkvarslere er plassert i himling i 1 etg og loft

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til rørforbindelse under bakken. Videre ukjent.
Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig.
Støpt ringmur med støpt såle
Forstøtningsmur i naturstein langs veien
Terrenget forhold rundt boligen er flatt med fall i fra boligen med gårdsplass med belegningsstein og plen
Vann og avløps rør i pvc.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

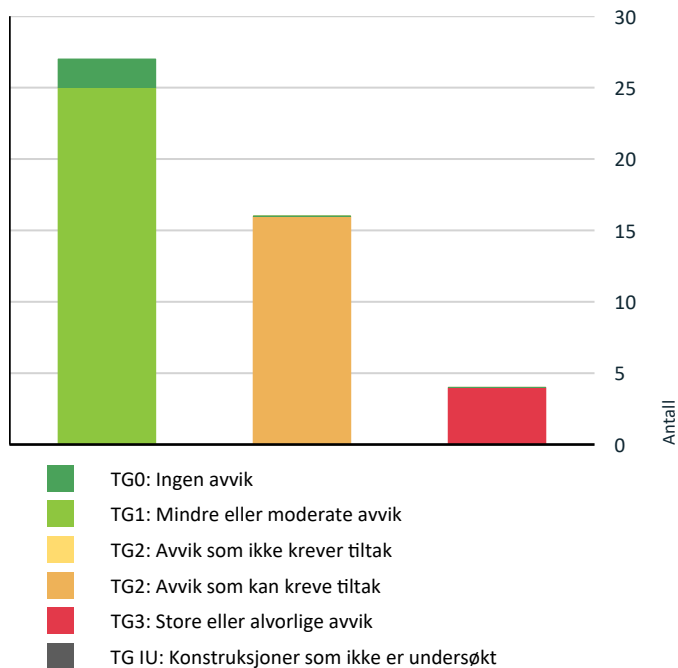
[Gå til side](#)

Enebolig

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

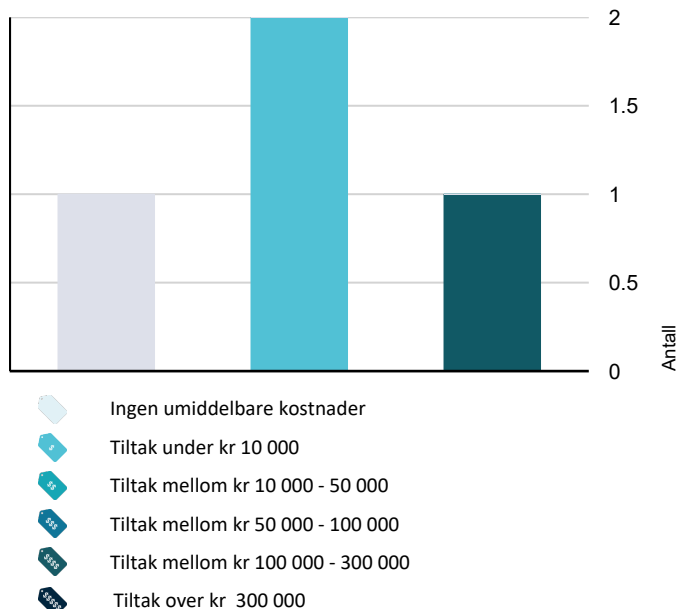
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Opplysningene om eiendommen er gitt av megler/ rekvirent.

Oppdraget omfatter. Tilstandsrapport- Enebolig.
Det gjøres oppmerksom på at tilbygget(Garasjen) 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 > Loft > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

Det er muligheter for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk, tett oppkant i dusj.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon



Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Sammendrag av boligens tilstand



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Noe knirk registrert i gulv på loft

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

Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i yttervegg.



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.



Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Våtromsplatene er montert feil, går helt ned til gulvet
med ukjent overgang vegg/gulv



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



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

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke påvist membran smurt på slukmansjetten
under klemring
Ut ifra alder må det forventes at membran er smurt
på gulv med oppkant.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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

Enkelte dører har justeringsbehov og har noe slark i
håndtak.



Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

-Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller
annen kompenserende løsning fra vannrør
-Det er ikke påvist tilfredsstillende tettesjikt i rommet
som gir en fare for fukt i konstruksjonen



Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Tapetskjøter er ikke tette



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er avvik:

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



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

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Blegg har løsnet i underkant dører



Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende tettesjikt i rommet
som gir en fare for fukt i konstruksjonen



Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å
synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
Det er manglende tilkomst og ventilering under
innmurt badekar.



Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

2000

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier. Ferdigattest gitt 2009

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Ladeboks for elbil
2020	Modernisering	Byttet dør på bad med nytt vindu med vegg under
2020	Modernisering	Diverse fasade forandringer



Veggkonstruksjon

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig liggende kledning.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

UTVENDIG



Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med betongstein og undertak av sutaksplater med normal slitasje ut i fra alder.

Taket er inspisert fra tak



Nedløp og beslag

Takrenner av aluminiums renner og nedløp.

Vindski av tre med kant stein

Pipe helbeslått over tak med stigeirinn for feier

Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperrekonstruksjon av tre.

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon

Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer registrert.

Hold takoverflater under jevnlig tilsyn.



Vinduer

Malte vinduer med 2lags glass med normal slitasje ut i fra alder



Dører

Tilstandsrapport

Teak ytterdør med sidefelt.

Malt to fløyet balkongdør fra stue og malt balkongdør loftstue og soverom.

Malt tett dør og malt dør med glass til bod i 1 etg

Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.

Fundamenteringen er ikke synlig/ikke kontrollert på terrasse på mark.

Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

! TG 1 Garasje

Garasje med ledport med elektrisk portåpner.

Innvendige overflater med plater, støpt gulv med støpt ringmur med innredet loft til beboelse.



INNSENDIG

! TG 2 Overflater

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

Gulvoverflater:

Parkett, laminat, tepper og flis.

Veggoverflater:

Malte overflater, tapet

Takoverflater:

Malt slett tak, panel, Himlingsplater

Bad loft:

Fliser på vegger og gulv, himlingsplater i tak

Bad 1 etg:

Fliser på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak

Vaskerom:

Vinylbelegg på gulv, våtromstapet på vegger og himlingsplater i tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe knirk registrert i gulv på loft

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokalt tiltak

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongplate som underlag for gulv i 1 etasje.

Etasjeskillere i tre.

Målinger er utført i to rom i hver etasje med avvik registrert på loft

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 2 Radon

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

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 1 Pipe og ildsted

Isolert stålpipen med vedovn montert i stue.

Tilstandsrapport



! TG 1 Innvendige trapper

Lakkert tretrapp med tette trinn med dreide spile rekkverk



! TG 2 Innvendige dører

Boligen har heltre eike dører i 1 etg og furudører på loft
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.
- Enkelte dører har justeringsbehov og har noe slark i håndtak.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Bad har fliser på vegger og gulv, himlingsplater i tak.
Det er montert 2 stk baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt
toalett, dusjhjørne og badekar.
Det er naturlig ventilasjon og vannbåren gulvvarme.

LOFT > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser, belegg i dusjhjørne
Tak med malte himlingsplater.

LOFT > BAD

! TG 3 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv og belegg i dusj med vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

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

Det er muligheter for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet
hvor vann ikke vil gå til sluk, tett oppkant i dusj.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



LOFT > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under sluk mansjetten som
tettesjikt i dusjen.

Ukjent løsning under badekar, ikke tilgang til sluk under badekar

Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket
og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er
avgjørende for å hindre lekkasjer.

-Kostnads estimatet er lagt under gulv

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Sluk i dusj

LOFT > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert 2 stk baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett, dusjhjørne og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er manglende tilkomst og ventilering under innmurt badekar.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres kan fukt og/eller skader ikke utelukkes.
- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



LOFT > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering fra ventil montert i yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

LOFT > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i soverom bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,3 vektprosent



1 ETASJE > BAD

Generell

Bad har fliser på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak. Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett, dusjhjørne. Det er vannbåren gulvvarme.

1 ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har vegger med baderomspanel med himlingsplater i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtromsplatene er montert feil, går helt ned til gulvet med ukjent overgang vegg/gulv

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres videre undersøkelser i overgang vegg/gulv, tiltak kan ikke utelukkes



1 ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig sluk mansjett under klemring som tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist membran smurt på slukmansjetten under klemring
Ut ifra alder må det forventes at membran er smurt på gulv med oppkant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser av sluk og membran/tettesjikt på bade

Innhent dokumentasjon om mulig



1 ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjvegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



1 ETASJE > BAD

! TG 3 Ventilasjon

Ingen ventilasjon ut over åpning av vindu

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i soverom bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 11,9 vektprosent



1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med belegg på gulv, våtromstapet på vegger og himlingsplater i tak.

Det er montert innredning med vaskekum og opplegg for vaskemaskin
Det er vannbåren gulvvarme.

1 ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:

- Tapetskjøter er ikke tette

Konsekvens/tiltak

- Utette skjøter i våtromstapet kan føre til at fuktighet trekker inn og skader konstruksjonene bak tapetet.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Vaskerommet har gulvbelegg med oppkant på vegger med vannbåren gulvvarme.

1 ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under sluk mansjetten som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

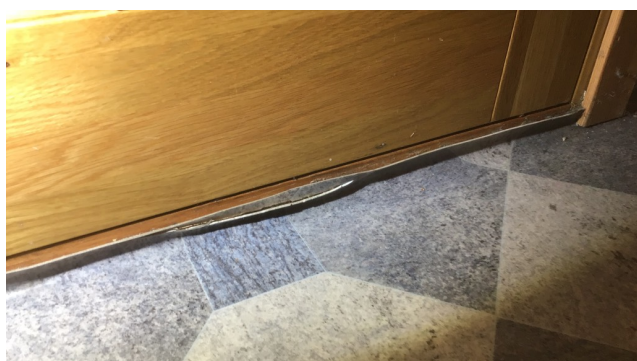
- Det er avvik:

Belegg har løsnet i underkant dører

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokalt tiltak bør gjøres



1 ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert innredning med vaskekum og opplegg for vaskemaskin, innredningen har normal slitasje ut i fra alder

1 ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Ventilasjon

Ingen ventilasjon ut over åpning av vindu

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i stue bak vask.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 7 vektprosent



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.

Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp, micro.

Parkett på gulv og tapetserte vegger.

Kjøkkenet har noe slitasje merker som anses som normalt alder tatt i betrakt

1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator med utlufting ut

Det ble ikke registrert komfyrvakt under ventilatoren.

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

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannrør med rør i rør montert på vegg i teknisk rom med stoppekran og vannmåler

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra vannrør
-Det er ikke påvist tilfredsstillende tettesjikt i rommet som gir en fare for fukt i konstruksjonen

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Det bør etableres tilfredsstillende avrenning med montering av vannrør i fra vannskap eller waterguard system
-Det bør etableres tilfredsstillende tettesjikt i rommet



! TG 1 Avløpsrør

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

! TG 1 Ventilasjon

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

! TG 2 Varmtvannstank

300 liters varmtvann og vannbåren varme kommer fra samme tank, montert i teknisk rom

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller waterguard system e.l. ved varmtvannstank



! TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger montert i teknisk rom



! TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varmtvannstank montert i teknisk rom.
Normalt service og vedlikehold etter produsentens anbefalinger må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende tettesjikt i rommet som gir en fare for fukt i konstruksjonen

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tettesjikt i rommet

Tilstandsrapport



! 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 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.

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert under trapp
Utfør el kontroll i 2024

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Ekstiterer det samsvarserklæring?

Ja

Elbil lader i garasjen

El kontroll i 2024

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet



! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat er montert i gang på loft.

Røkvarsler er plassert i himling i 1 etg og loft

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røkvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røkvarsler?
Nei

Tilstandsrapport



Terrenget forhold rundt boligen er flatt med fall i fra boligen med gårdsplass med belegningsstein og plen

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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 på rør.

Det antas at utvendig vann og avløpsrør har normal slitasje alder tatt i betraktning.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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 oppgravinger og langvarige målinger

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til rørforbindelse under bakken. Videre ukjent.

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

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt ringmur med støpt såle

! TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur i naturstein langs veien

! TG 0 Terrenghorhold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

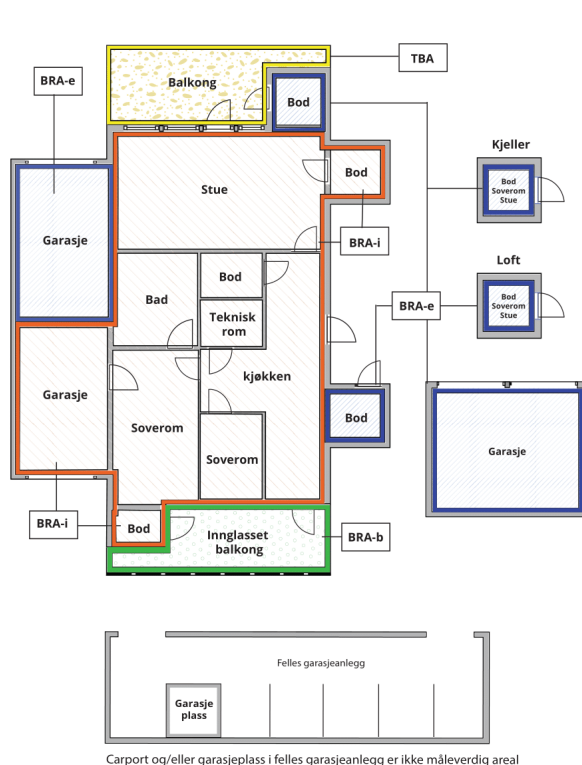
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk 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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	158			158	20	28	186
1 Etasje	207			207	133		207
SUM	365				153	28	393
SUM BRA	365						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Kott, Kott 2, Bad, Kott 3, Soverom 4, Kott 4, Kott 5		
1 Etasje	Kjøkken, Stue, Hall m/trapp, Bod, Bad, Soverom, Gang, Vaskerom, Bod 2, Bod 3, Garasje, Teknisk rom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er lite dagslysflate på soveromer på loft i forhold til forskrifter.

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	303	62

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2025	Karl Henry Englund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4227 KVINESDAL	100	217		0	869.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Høghauan 18							
Hjemmelshaver Loka Irene, Øydna Svein Helge							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.05.2025		Gjennomgått	4	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	21.05.2025		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	21.05.2025		Gjennomgått	8	Nei
Byggetillatelse	21.05.2025		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VU9848>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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