

Tilstandsrapport



Enebolig



Stemhølen 20 , 4406 FLEKKEFJORD



FLEKKEFJORD kommune



gnr. 71, bnr. 247

Sum areal alle bygg: BRA: 216 m² BRA-i: 195 m²



Befaringsdato: 14.01.2026

Rapportdato: 18.01.2026

Oppdragsnr.: 20755-1373

Referansenummer: AJ1761

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 skolering og etterutdanning. Vi utfører takstopppdrag 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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med garasje fra 1969 beliggende i et etablert boligområde
Det er kun boligen som inngår i rapporten.
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: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking er av betongtakstein med undertak av sutaksplater
Taktekkingen er besiktet fra bakkenivå grunnet vanskelig tilkomst på grunn av snødekkete overflater
Takrenner og nedløp av plast.
Pipe helbeslått over tak med bunnbeslag i nedkant mot takstein.
Stigetrinn for feier etablert på tak til pipe
Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig liggende kledning.
Lufting og muse band bak kledning stikkmessig kontrollert.
Luftet W- sperrekonstruksjon med undertak av sutaksplater.
Kaldt loft med lufting i nedkant og ventiler i gavler.
Malte vinduer med 2 lags glass.
Enkelte vinduer er byttet i 2018 i 1 etg, vinduer i tilbygget i stue fra 1989
Ellers er vinduer fra byggeår
Malt hoved ytterdør med glass og sidefelt av eldre årgang
Malt tett ytterdør i 1 etg og balkongdører til terrasse av nyere dato
Malt kjellerdør med glass til bod
Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje med enkelte oppgraderings behov
Balkong/terrasse med dekke av terrassebord ut i fra soverom med rekkverk av liggende bord.
Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.
Det er støpt terrasse over garasje med rekkverk av liggende bord
Garasje med støpte vegger, tak og gulv med ledport med elektrisk portåpner
Utvendige støpte trapper

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:
Gulvoverflater:
Laminat, tepper, betong
Veggoverflater:
Malte overflater, murvegger og panel
Takoverflater:
Malt slett tak, panel, Himlingsplater
Bad 1 :
Våtromsplater på vegger, belegg på gulv og malt slett tak
Bad/vaskerom:
Belegg på gulv, våtromsplater på vegger og malt tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal brukslitasje.

Oppvarming: Vedovn, varmepumpe, elektrisk

Støpt betongplate som underlag for gulv i kjeller etasje.
Etasjeskillere i tre.
Det er utført målinger i to rom i hver etasje med avvik registrert i gang i 1 etg
Elementpipe med ovn i kjellerstue og peis ovn i stue.
Boligen har rom under terreng og kjelleren er innredet.
Det er utførende vegger av tre med plater/panel, synlige murvegger i bod.
Utvendig er murene pusset.
Hulltaking er ikke foretatt da det er synlige murvegger i bod og under trapp.
Malt tretrapp med spile rekkverk
Malte fyllingsdører som innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad :
Bad har belegg på gulv med våtromsplater på vegger og malt tak.
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjhjørne
Det er mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.
Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under klemring som tettesjikt.
Hulltaking utført i soverom bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 10,4 vektprosent

Bad/vaskerom :
Bad/vaskerom har belegg på gulv med våtromsplater på vegger og malt tak.
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er Mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.
Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under klemring som tettesjikt.
Hulltaking utført i gang under trappen bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 7,2 vektprosent

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater.
Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp, micro og kjøleskap.
Laminat på gulv og malte slette vegger.
Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.
Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt
Ventilator med utlufting ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av rør i rør med fordeler plassert i tak i bod i kjelleren
Vannmåler og stoppekran montert i bod ved varmtvannstank.
Avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.
Boligen har to varmepumper plassert i trappeoppgang og i stue
Varmepumpen i stuen er fra 2024

Beskrivelse av eiendommen

200 liters varmtvannstank plassert i bod, rommet har sluk i gulv som ivaretar lekkasjesikring.
Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang i 1 etg, det er plassert et eget underskap med automatsikringer i kjellergang

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til rørforbindelse under bakken. Videre ukjent.
Dersom det er montert drenerør må det antas at disse har en begrenset effekt som følger av alderssviklinger.
Grunnmur mot terreng er ikke isolert og har ikke synlig grunnmursplast.
Murt grunnmur. Mindre stedvis riss i pussflate, men ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt. Normalt oppsyn og vedlikehold.
Forstøtningsmurer i murt naturstein.
Terrenget forhold rundt boligen er skrått i flere nivåer med asfaltert gårdsplass og opparbeidet tomt
Vann og avløps rør i pvc.
Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.
Det antas at utvendig vann og avløpsrør har normal slitasje alder tatt i betraktning.
Oljetank av ukjent type plassert på eiendommen

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

[Gå til side](#)

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 Usikker
-Boligen har enkelte punkter som ikke oppfyller dagens krav med mangler av sikring på trapp/mur utvendig, se de enkelte punkter i rapporten

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

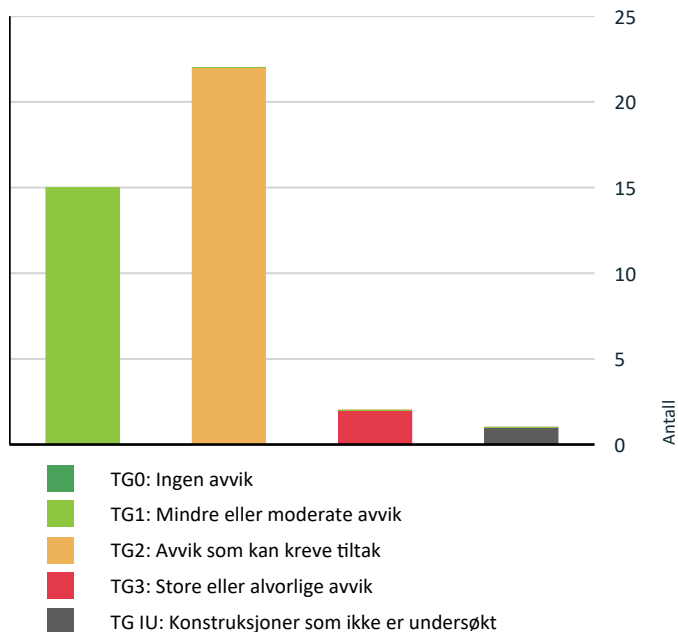
Enebolig

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

Det er rom i kjelleren og 1 etg som ikke stemmer med godkjente tegninger

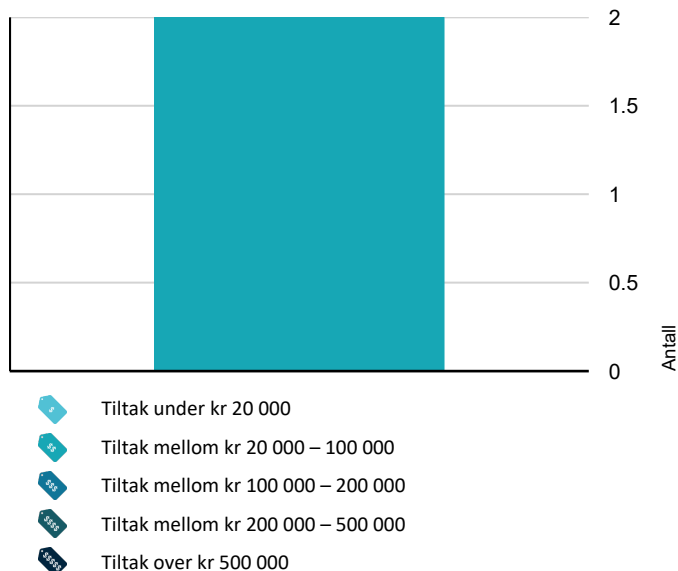
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er avvik:

-Det er ikke montert rekkverk på trapp ved kjellerdør og på baksiden.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

-Enkelte sutakplater er nedbøyd og løsnet fra takkonstruksjonen med fare for lekkasje

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Vinduer har varierende tilstand.
- Generelt fremstår vinduer i tilbygget med alderstegn og værslitasje og har noe vedlikeholdsbehov.
- Det er registrert fukt i nedkant vinduer på tilbygg, årsaken vurderes å være fukt/mangelfull vedlikehold.
- På kjellervinduer i mur er det ikke sålebeslag under vinduer og mangelfull tetting/ pussing rundt vinduene.
- Dette kan påføre vinduene store fukt belastninger ved opptrekk av fukt via mur, som videre kan medføre fuktskader på vinduskarmer

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Hoveddør tar i karm ved åpning og lukking, døren har ellers normal slitasje
- Kjellerdør til bod har utettheter mellom dørblad og karm med trekk, det er også utettheter under dør karm med fare for fuktinntrengning

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Balkong/terrasse ligger over garasje, usikker konstruksjon. Konstruksjons utforming gir økt fare for skader.
 - Rekkverk av tre fra terrasse/balkong fra 1 etg har høyde som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyder.
 - Rekkverk er blitt oppført med høyden etter byggeårets krav.
 - For å gjøre rekkverk mer sikker mot fall/fallskader, må rekkverket forhøyes.

! Utvendig > Garasje

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er registrert fukt i nedkant murvegger langs gulv

! 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 > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Noe mindre fuktvandring ble registrert ved søk i nedre del av grunnmur og direkte på støpte gulv med en fuktighetsindikator.
- Dette har sammenheng med at det ikke ble brukt fuktsperre (plast) under gulv støpen og fundamenter i denne byggeperioden som gjør at det alltid vil kunne bli noe oppsug av jordfuktighet

! Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Åpningen mellom trinnene er over dagen krav
- Rekkverks høyden er 72 cm som er under dagens krav til rekkverk

! Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

- Det er avvik:
- Det er registrert en ulyd i varmepumpe i stue

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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

! 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 > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen. Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting dreneres bort. Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold, men terreng kunne vært bedre tilrettelagt

! 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.

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

Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Den 1. januar 2020 ble det forbudt å bruke fossil fyringsolje til oppvarming av bygninger. Det betyr at alle må ha tatt i bruk alternative oppvarmings løsninger etter denne dato. Kommunene har ansvar for å håndheve forbudet.

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1969

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger gitt i byggetillatelse.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Modernisering av begge bad med nye overflater
2018	Modernisering	Bytting av diverse vinduer/dører
2019	Modernisering	Ny drenering ved trapp
2018	Modernisering	Modernisering av vann rør
2024	Modernisering	Ny varmepumpe i stue
2018	Modernisering	Oppgradering av det elektriske anlegget
1989	Tilbygg	Uttvidelse av stue i 1 etg

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking er av betongtakstein med undertak av sutaksplater. Taktekkingen er besikket fra bakkenivå grunnet vanskelig tilkomst på grunn av snødekkete overflater

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast. Pipe helbeslått over tak med bunnbeslag i nedkant mot takstein. Stigetrinn for feier etablert på tak til pipe

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor det foregår ferdsel på vinterstid.



TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig liggende kledning.

Lufting og muse band bak kledning stikkemessig kontrollert.

Enkel observasjon utført, ikke observert åpenbare tegn til svikt.

Normalt oppsyn og vedlikehold

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Luftet W- sperrekonstruksjon med undertak av sutaksplater.

Kaldt loft med lufting i nedkant og ventiler i gavler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Enkelte sutaksplater er nedbøyd og løsnet fra takkonstruksjonen med fare for lekkasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Det må gjøres tiltak på undertaket for å forhindre lekkasje i konstruksjonen



Nedbøyde undertaks plater

TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Malte vinduer med 2 lags glass.

Enkelte vinduer er byttet i 2018 i 1 etg, vinduer i tilbygget i stue fra 1989

Ellers er vinduer fra byggeår

Ved funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer ble det ikke registrert nevneverdige avvik utenom at enkelte vinduer har mindre justerings behov.

Ellers må normal alder slitasje og bruks merker må likevel kunne forventes.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

-Vinduer har varierende tilstand.

-Generelt fremstår vinduer i tilbygget med alderstegn og værslitasje og har noe vedlikeholdsbehov.

Det er registrert fukt i nedkant vinduer på tilbygg, årsaken vurderes å være fukt/mangelfull vedlikehold.

-På kjellervinduer i mur er det ikke sålebeslag under vinduer og mangelfull tetting/ pussing rundt vinduene.

Dette kan påføre vinduene store fukt belastninger ved opptrekk av fukt via mur, som videre kan medføre fuktskader på vinduskarmer

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Det bør gjøres tiltak rundt kjellervinduer med tetting/fuging for å forhindre fuktinntrengning

-Ellers må normalt vedlikehold beregnes på vinduer med enkelte oppgraderinger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde



Fukt merker i stuevinduer i tilbygget



Utettheter i underkant kjellervinduer

TG 2 Dører

Malt hoved ytterdør med glass og sidefelt av eldre årgang

Malt tett ytterdør i 1 etg og balkongdører til terrasse av nyere dato

Malt kjellerdør med glass til bod

Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje med enkelte oppgraderings behov

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

-Hoveddør tar i karm ved åpning og lukking, døren har ellers normal slitasje

-Kjellerdør til bod har utettheter mellom dørblad og karm med trekk, det er også utettheter under dør karm med fare for fuktinntrengning

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

-Det bør gjøres tiltak på hoveddør med justering av dørblad

-Det bør gjøres tiltak på kjellerdør med tetting under dørkarm og montering av beslag

-Kjellerdør må justeres for å stoppe trekk



Utettheter mellom dørkarm og dørblad på kjellerdør



Kjellerdør med utettheter under dørsvill

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord ut i fra soverom med rekkverk av liggende bord.

Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.

Det er støpt terrasse over garasje med rekkverk av liggende bord

Vurdering av avvik:

• Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.

Tilstandsrapport

-Balkong/terrasse ligger over garasje, usikker konstruksjon.
Konstruksjons utforming gir økt fare for skader.
-Rekkverk av tre fra terrasse/balkong fra 1 etg har høyde som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyder.
Rekkverk er blitt oppført med høyden etter byggeårets krav.
For å gjøre rekkverk mer sikker mot fall/fallskader, må rekkverket forhøyes.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser tettingen over garasjen
- For at rekkverkene skal ha god sikring mot fall, anbefales det at det gjøres høyere og i tråd med dagens krav til rekkverkshøyde på 1 m. Det er imidlertid ikke noe krav om slik forhøyning, da rekkverket ble opprinnelig oppført før nåværende krav ble gjort gjeldende. Rekkverket rundt tilbygget må forhøyes
- Konsekvens av lavt rekkverk på balkonger er at dette gir økt risiko for fall og fallskader



Rekkverk rundt tilbygget av meget lav høyde

! TG 3 Utvendige trapper

Utvendige støpte trapper

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er avvik:

-Det er ikke montert rekkverk på trapp ved kjellerdør og på baksiden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

-Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Mangler rekkverk på trapp ved kjellerdør

! TG 2 Garasje

Garasje med støpte vegger, tak og gulv med ledport med elektrisk portåpner

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert fukt i nedkant murvegger langs gulv

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må gjøres videre undersøkelser av årsaken på fukt inntrenging, tiltak kan ikke utelukkes

INNENDIG

! TG 1 Overflater

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

Gulvoverflater:

Laminat, tepper, betong

Veggoverflater:

Malte overflater, murvegger og panel

Takoverflater:

Malt slett tak, panel, Himlingsplater

Bad 1 :

Våtromsplater på vegger, belegg på gulv og malt slett tak

Bad/vaskerom:

Belegg på gulv, våtromsplater på vegger og malt tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongplate som underlag for gulv i kjeller etasje.

Etasjeskillere i tre.

Det er utført målinger i to rom i hver etasje med avvik registrert i gang i 1 etg

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

Tilstandsrapport

- 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

Elementpipe med ovn i kjellerstue og peis ovn i stue.
Ved inspeksjon av utvendige overflater på pipe og brannmur, ble det ikke registrert sprekker eller riss av betydning.
For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har rom under terreng og kjelleren er innredet.
Det er utforende vegger av tre med plater/panel, synlige murvegger i bod.

Utvendig er murene pusset.

Hulltaking er ikke foretatt da det er synlige murvegger i bod og under trapp.

På generelt grunnlag nevnes det at vegger med på forede konstruksjoner ansees som risikokonstruksjoner da det kan være skjult fukt og råte i bakenforliggende konstruksjoner. Dette fordi det kan være en fuktig murvegg/yttervegg og når man påfører innvendig så vil man ha redusert kontrollmulighet på det reisverk/treverk som er bak veggoverflater som er synlig. Man vil med andre ord ikke alltid kunne avdekke avvik uten videre kontroll bak overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
-Noe mindre fuktvandring ble registrert ved søk i nedre del av grunnmur og direkte på støpte gulv med en fuktighetsindikator.
-Dette har sammenheng med at det ikke ble brukt fuktsperre (plast) under gulv støpen og fundamenter i denne byggeperioden som gjør at det alltid vil kunne bli noe oppsug av jordfuktighet

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
-Murvegger/gulv bør holdes under oppsikt

TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp med spile rekkverk

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
-Åpningen mellom trinnene er over dagen krav
-Rekkverks høyden er 72 cm som er under dagens krav til rekkverk

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
-Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
Åpninger er såpass store mellom trinnene at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger

TG 2 Innvendige dører

Malte fyllingsdører som innvendige dører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

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

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Badet har gulvbelegg med oppkant langs vegger med elektrisk gulvvarme.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under klemring som tettesjikt.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjhjørne



ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

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.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i soverom bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 10,4 vektprosent



KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom har belegg på gulv med våtromsplater på vegger og malt tak.

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

Det er Mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med våtromsplater med oppkant av belegg langs gulv.
Tak med malt takflate.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Badet har gulvbelegg med oppkant langs vegger med elektrisk gulvvarme.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under klemring som tettesjikt.



KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Etablere dreusspalte under wc eller fremskaffe dokumentasjon på at det er «poseløsning» rundt sistene som gjør at dreushull ikke ansees nødvendig.



KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

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 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i gang under trappen bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 7,2 vektprosent



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater. Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp, micro og kjøleskap. Laminat på gulv og malte slette vegger på kjøkken i 1 etg. Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.



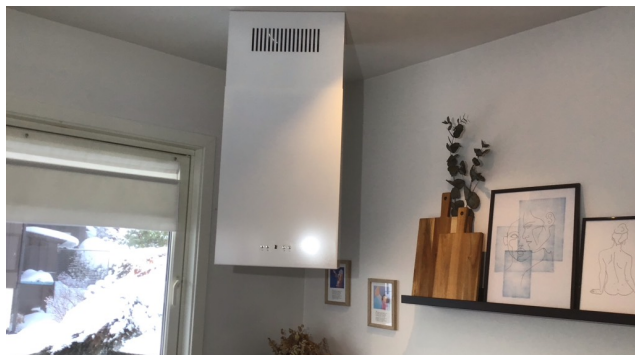
ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator med utlufting ut.

Det ble registrert komfyrvakt ved kjøkkenventilatoren.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

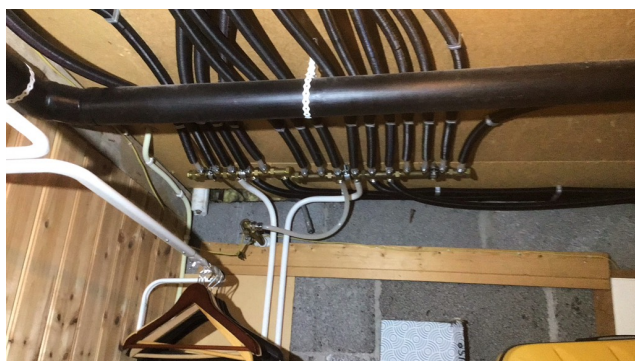
Vannrør av rør i rør med fordeler plassert i tak i bod i kjelleren
Vannmåler og stoppekran montert i bod ved varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensere løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



TG 2 Avløpsrør

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

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 Varmesentral

Boligen har to varmepumper plassert i trappeoppgang og i stue
Varmepumpen i stuen er fra 2024

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert en ulyd i varmepumpe i stue

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør gjøres en kontroll/service på varmepumpe i stue



Varmepumpe i stue

TG 2 Varmtvannstank

200 liters varmtvannstank plassert i bod, rommet har sluk i gulv som ivaretar lekkasjesikring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 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.

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang i 1 etg, det er plassert et eget underskap med automatsikringer i kjellerang

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2018 Modanisering av det elektriske anlegget med nye sikringsskap med automatsikringer

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Anlegget er modifisert/oppgradert i 2018

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

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



Sikringsskap i 1 etg



Sikringsskap i kjelleren

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

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 oppgravninger og langvarige målinger

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

Dersom det er montert drenerør må det antas at disse har en begrenset effekt som følger av alderssvekkelser. Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig. Grunnmur mot terreng er ikke isolert og har ikke synlig grunnmursplatt.

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

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

-Tiltak for drenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

-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.



Ikke registrert fuktsikring langs grunnmur

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Murt grunnmur. Mindre stedvis riss i pussflate, men ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt. Normalt oppsyn og vedlikehold.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer i murt naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Terrengforhold

Terrengforhold rundt boligen er skrått i flere nivåer med asfaltert gårdsplass og opparbeidet tomt. Boligen vurderes til å være plassert i område som ikke er utsatt for flom eller jord- /snøskred.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen.

Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting dreneres bort.

Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold, men terreng kunne vært bedre tilrettelagt

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrengforhold og overvann (fra regn/snøsmelting mm) må holdes under oppsyn.

Terrengjustering må vurderes ved evt terreng arbeid, eller utbedring/fornyng av drenerings løsninger rundt boligen

TG 2 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.

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.

TG 2 Oljetank

Tilstandsrapport

Oljetank av ukjent type plassert på eiendommen

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Den 1. januar 2020 ble det forbudt å bruke fossil fyringsolje til oppvarming av bygninger. Det betyr at alle må ha tatt i bruk alternative oppvarmings løsninger etter denne dato. Kommunene har ansvar for å håndheve forbudet.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

-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.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

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 Usikker

-Boligen har enkelte punkter som ikke oppfyller dagens krav med mangler av sikring på trapp/mur utvendig, se de enkelte punkter i rapporten

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "Usikker" 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

- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

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

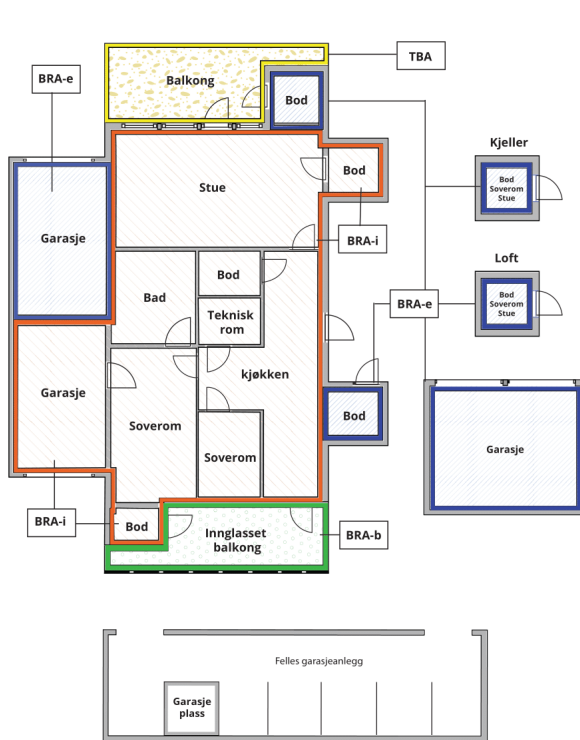
Hva er måleverdig areal?

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje	114			114	54
Kjeller	81	21		102	
SUM	195	21			54
SUM BRA	216				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, gang, vindfang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Vindfang, gang, kjellerstue, soverom, bad/vaskerom, gang 2, bod	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er rom i kjelleren og 1 etg som ikke stemmer med godkjente tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

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	176	40

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.1.2026	Karl Henry Englund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4207 FLEKKEFJORD	71	247		0	912.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Stemhølen 20

Hjemmelshaver

Olsen Daniel Merkesvik

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	14.01.2026		Fremvist	4	Nei
Egenerklæringsskjema	14.01.2026		Fremvist	9	Nei
Byggetillatelse	14.01.2026	Tilbygg	Fremvist	1	Nei
Tegninger	14.01.2026	Tilbygg	Fremvist	1	Nei
Byggesøknad	14.01.2026	Tilbygg	Fremvist	4	Nei
Byggetillatelse	14.01.2026	Bolig	Gjennomgått	4	Nei
Tegninger	14.01.2026	Bolig	Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		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	Eksisterer Ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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