

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Dugevegen 4 , 4480 KVINESDAL

 KVINESDAL kommune

 gnr. 162, bnr. 697

Sum areal alle bygg: BRA: 252 m<sup>2</sup> BRA-i: 252 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 22.04.2026

Oppdragsnr.: 20755-1405

Eiendomsverdi ref nr: AH1707

Autorisert foretak: KE Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Karl Henry Englund



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

## KE takst as

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

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

### Rapportansvarlig



Karl Henry Englund

[karl@ketakst.no](mailto:karl@ketakst.no)

477 59 958



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### 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.

! TG 1

### 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.

! TG 2

### 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.

! TG 3

### 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.

- TG IU

### 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 2023 beliggende i et sprett boligområde

Boligen anses som ny med lite slitasje/bruks merker

Boligen er innholdsrik med:

Vindfang, 2 gang, 3 soverom, garderobe,

2 bad, vaskerom, tørkerom, garasje,

teknisk rom, stue/kjøkken, tv-stue

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: 2023

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av pvc-duk. Undertaket består av tak plater.

Innvendig renne anlagt i takkonstruksjonen med malt stål nedløp

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig stående kledning.

Pulttak av tre.

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med luftespalte i gesims.

Aluminiums vinduer med 3 lags glass.

Malte hovedytterdører med glass og malt tett dør til garasjen.

Skyvebalkongdør i aluminium fra stue/kjøkken.

Støpt plating på mark

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

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

Gulvoverflater

Laminat

Veggoverflater:

Malte overflate

Takoverflater:

Malt slett tak, Finerplater i teknisk rom

Bad 1:

Fliser på gulv og med fliser og malte overflater, malt slett tak

Bad 2:

Fliser på gulv og med fliser og malte overflater, malt slett tak

Vaskerom:

Belegg på gulv, malte slette vegger og tak

De innvendige overflater fremstår generelt med lite slitasje.

Oppvarming: Vannbåren gulvvarme, elektrisk

Støpt betongplate med vannbåren gulvvarme.

Det er utført målinger i to rom med ingen avvik registrert

Malte slette fyllingsdører som innvendige dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom :

Vaskerom med belegg på gulv med oppkant langs vegger.

Malte slette vegger og tak.

Vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon

Innredning med utslag kum og opplegg for vaskemaskin

Rommet har plastsluk og synlig vinylbelegg under klemring som tettesjikt.

Hulltaking utført i gang bak innredning.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 7 vektprosent

Bad 2:

Bad har malte slette vegger og fliser i dusj og gulv, malt slett tak.

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

Det er balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme.

Badet har slukrenne i dusj med dokumentert utførelse etter produsentens monteringsanvisning.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger mot teknisk rom og yttervegg.

Det er utført fukt søk med fuktindikator uten å påvise unormale forhold.

Bad 1:

Bad har malte slette vegger og fliser i dusj og gulv, malt slett tak.

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

Det er balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme.

Badet har slukrenne i dusj med dokumentert utførelse etter produsentens monteringsanvisning.

Hulltaking utført i stue bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,2 vektprosent

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater.

Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp, micro og kjøleskap.

Det er eget serverings rom i tilknytting til kjøkkeninnredning

Ventilator over kokesonen på kjøkken

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannskap med dreneringshull for lekkasje med rør i rør montert i teknisk rom.

Vannmåler og stoppekran montert under vannskap ved gulv.

Avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon montert i teknisk rom

Varmtvann og vannbåren varme kommer fra samme tank, montert i teknisk rom.

Vannbåren varmtvannstank montert i teknisk rom.

Normalt service og vedlikehold etter produsentens anbefalinger må påregnes.

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i teknisk rom

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

# Beskrivelse av eiendommen

Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig.  
Isolerte grunnmurs elementer med støpt såle  
Terrenget forhold rundt boligen er flatt med gruset gårdsplass og plen.  
Vann og avløps rør i pvc.  
Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.

**FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET** [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget skal ut i fra alder være utført med radonsperre.

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

Bygget er opplyst utført med radonsperre i henhold til at ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontroll erklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

**Arealer** [Gå til side](#)

**Forutsetninger og vedlegg** [Gå til side](#)

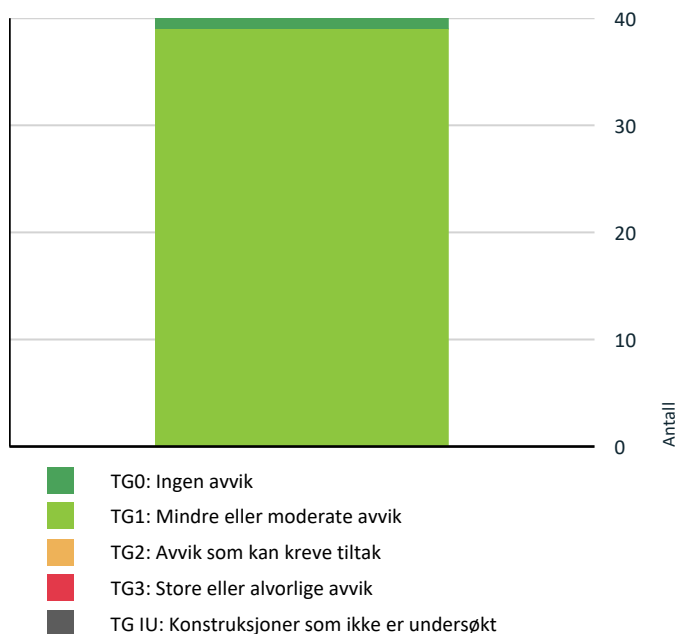
**Lovlighet** [Gå til side](#)

## 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.

## 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 med garasje.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

### Byggeår

2023

### Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

### Anvendelse

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekking av pvc-duk. Undertaket består av tak plater. Taktekkingen er kontrollert fra tak.

Årstall: 2023



### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Innvendig renne anlagt i takkonstruksjonen med malt stål nedløp

Årstall: 2023

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig stående kledning.

Årstall: 2023

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Pulttak av tre.

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med luftespalte i gesims. 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.

Årstall: 2023

### Vinduer

#### Beskrivelse

Aluminiums vinduer med 3 lags glass.

Årstall: 2023

### Dører

#### Beskrivelse

Malte hovedytterdører med glass og malt tett dør til garasjen. Skyvebalkongdør i aluminium fra stue/kjøkken. Dørene har normal slitasje

Årstall: 2023

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Støpt plating på mark

Årstall: 2023

### Garasje

#### Beskrivelse

Garasje med støpt ringmur og gulv, plater på vegger og tak  
Aluminiums port med elektrisk portåpner

## INN VENDIG

### Overflater

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

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

Gulvoverflater

Laminat

Veggoverflater:

Malte overflate

Takoverflater:

Malt slett tak, finerplater i teknisk rom

Bad 1:

Fliser på gulv og med fliser og malte overflater, malt slett tak

Bad 2:

Fliser på gulv og med fliser og malte overflater, malt slett tak

Vaskerom:

Belegg på gulv, malte slette vegger og tak

De innvendige overflater fremstår generelt med lite slitasje.

Årstall: 2023

## ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Støpt betongplate med vannbåren gulvvarme.

Det er utført målinger i to rom med ingen avvik registrert

Årstall: 2023

## ! TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Malte slette fyllingsdører som innvendige dører.

Årstall: 2023

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Bad har malte slette vegger og fliser i dusj og gulv, malt slett tak.

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

Det er balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme.

Årstall: 2023

### ETASJE > BAD

## ! TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Vegger med malte overflater med oppkant av fliser langs gulv og i dusj.

Tak med med slett malt overflate.

Årstall: 2023

### ETASJE > BAD

## ! TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme med nedsenket gulv i dusj sonen.

Årstall: 2023

### ETASJE > BAD

## ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Badet har slukrenne i dusj med dokumentert utførelse etter produsentens monteringsanvisning i henhold til eier.

Årstall: 2023



### ETASJE > BAD

## ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

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

Årstall: 2023

### ETASJE > BAD

## ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Balansert ventilasjons med avtrekks ventil montert i tak.

Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilering ansees tilfredsstillende.

Årstall: 2023

### ETASJE > BAD

## ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking utført i stue bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,2 vektprosent

Årstall: 2023

# Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

## Generell

### Beskrivelse

Vaskerom med belegg på gulv med oppkant langs vegger.  
Malte slette vegger og tak.  
Vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon  
Innredning med utslag kum og opplegg for vaskemaskin

Årstall: 2023

ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Vegger med malte overflater med oppkant av belegg langs gulv.  
Tak med malt slett takhimling.

Årstall: 2023

ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Det er belegg på gulv med oppkant langs vegger med vannbåren gulvvarme.

Årstall: 2023

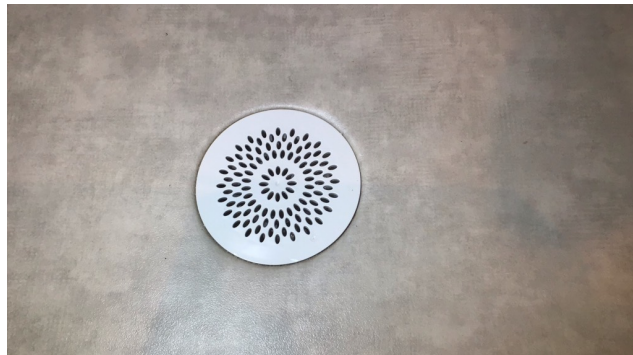
ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under klemring som tettesjikt.

Årstall: 2023



ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Innredning med utslag kum og opplegg for vaskemaskin

Årstall: 2023



ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Balansert ventilasjons med avtrekks ventil montert i tak.  
Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til  
luftsirkulasjon. Ventilering ansees tilfredsstillende.

Årstall: 2023

ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking utført i gang bak innredning.  
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 7 vektprosent

Årstall: 2023

# Tilstandsrapport



ETASJE > BAD 2

## Generell

### Beskrivelse

Bad har malte slette vegger og fliser i dusj og gulv, malt slett tak. Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, vegghengt toalett, dusjhjørne.

Det er balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme.

Årstall: 2023



ETASJE > BAD 2

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Vegger med malte overflater med oppkant av fliser langs gulv og i dusj. Tak med med slett malt overflate.

Årstall: 2023

ETASJE > BAD 2

## TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme med nedsenket gulv i dusj sonen.

Årstall: 2023

ETASJE > BAD 2

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Badet har slukrenne i dusj med dokumentert utførelse etter produsentens monteringsanvisning i henhold til eier.

Årstall: 2023



ETASJE > BAD 2

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

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

Årstall: 2023

ETASJE > BAD 2

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Balansert ventilasjons med avtrekks ventil montert i tak. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilering ansees tilfredsstillende.

Årstall: 2023

ETASJE > BAD 2

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger mot teknisk rom og yttervegg.

Det er utført fukt søk med fuktindikator uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2023

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater.  
Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp, micro og kjøleskap.  
Det er eget serverings rom i tilknytning til kjøkkeninnredning  
Laminat på gulv og malte slette vegger.  
Det ble registrert lekkasjevarsler og komfyrvakt på kjøkkenet

Årstall: 2023

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### ! TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Ventilator over kokesonen på kjøkken

Årstall: 2023

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

Vannskap med dreneringshull for lekkasje med rør i rør montert i teknisk rom.  
Vannmåler og stoppekran montert under vannskap ved gulv.

Årstall: 2023



#### ! TG 1 Avløpsrør

##### Beskrivelse

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

Årstall: 2023

#### ! TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon montert i teknisk rom  
Anbefaler videre kontroll av anlegget i henhold til produsentens service og vedlikehold program etter produsentens anvisninger.  
Anlegget er ikke kontrollerte av undertegnede.

Årstall: 2023

#### ! TG 1 Varmtvannstank

##### Beskrivelse

Varmtvann og vannbåren varme kommer fra samme tank, montert i teknisk rom.

Årstall: 2023



#### ! TG 1 Vannbåren varme

##### Beskrivelse

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

Årstall: 2023

# Tilstandsrapport



## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i teknisk rom

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 eltilsynsrapport 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.  
**2023 Det elektriske anlegget er fra byggeår og er ikke renoveret i løpet av eiers periode**

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

**Nei**

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

**Nei**

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, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

elektriske anlegg?

**Nei**

### Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

### Inntak og sikringskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**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



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført iht 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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget skal ut i fra alder være utført med radonsperre. I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Moderat til Lav. Bygget er opplyst utført med radonsperre i henhold til at ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontroll erklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

## TG 1 Fuktsikring og drenering

### Beskrivelse

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til rørforbindelse under bakken. Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Isolerte grunnmurs elementer med støpt såle

Årstall: 2023

## TG 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

Terrengforhold rundt boligen er flatt med gruset gårdsplass og plen. Boligen vurderes til å være plassert i område som ikke er utsatt for flom eller jord- /snøskred.

Årstall: 2023

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

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

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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	252			252	28
<b>SUM</b>	<b>252</b>				<b>28</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>252</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, gang, soverom, garderobe, bad, vaskerom, tørkerom, garasje, teknisk rom, stue/kjøkken, gang 2, bad 2, soverom 2, soverom 3, tv-stue		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Karl Henry Englund	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4227 KVINESDAL	162	697		0	907 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Dugevegen 4

### Hjemmelshaver

Treland Nicholas

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	06.04.2026		Gjennomgått	6	Nei
Kommunalinformasjon	13.04.2026		Gjennomgått	15	Nei
Tegninger	20.04.2026		Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	20.04.2026		Gjennomgått	2	Nei
Byggetillatelse	20.04.2026		Gjennomgått	7	Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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