





Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Lonen 22 , 4480 KVINESDAL
 KVINESDAL kommune
 gnr. 49, bnr. 41

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 16.04.2026

Rapportdato: 20.04.2026

Oppdragsnr.: 22645-1016

Referansenummer: TO5541

Autorisert foretak: BYGG-KONTROLL SØRVEST AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjørnar Ulvang



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.

Bygg-Kontroll Sørvest AS

Bygg-Kontroll SørVest AS er en byggmesterbedrift som leverer tjenester innenfor:

- Taksering og tilstandsrapporter
- Uavhengig kontroll
- Byggtekniske konsulenttjenester
- Prosjektbistand/Prosjektledelse

Vår utførende har lang og bred erfaring innenfor byggebransjen, og er sertifisert takstmann og byggmester.

Vi har også sentral-godkjenning innenfor både uavhengig kontroll og oppføring av boliger, et kvalitetsstempel som kun gis bedrifter med nødvendig kompetanse innenfor sine fagfelt.

Rapportansvarlig



Bjørnar Ulvang

byggkontrollsv@outlook.com

452 68 518



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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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

Hytte oppført i tre med en hovedetasje + hems.
Eget pumpehus for brønn, og redskapsbod.
Opparbeidede uteområder.

Hytta står på støpte pilarer og ringmur, som videre er fundamentert på byggegrunn av fjell.
Konstruksjoner, overflater og teknisk anlegg er i hovedsak ifra byggeår(1983).
Utskiftninger og renoveringer som er utført er nevnt i rapporten.

Normalt vedlikehold og utskiftninger av bygningsdeler på grunn av elde må forventes, men hytta er generelt sett funnet i god stand alder tatt i betraktning.

Fritidsbolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking består av sorte stålplater med takstein-profil.
Tekkingen er ifra byggeår.
Takrenner og nedløp i sort alu-utførelse.
Anlegget er nytt i 2023, og er funnet i god stand.

150mm. bindingsverk konstruksjon i tre.
Stående kledning på yttervegger rundt om i 1.etg.
Liggende kledning på begge bryst-veggene.
Kledningen er ifra byggeår, men er funnet i god stand alder tatt i betraktning.
Sperrekonstruksjon med haneband og knevegger.

Malte vinduer med karmen av tre, 2-lags glass.
Vinduer er ifra byggeår, men er funnet i god stand alder tatt i betraktning.
Malt hoveddør i tre.
Balkongdør i tre, med glassfelt.
Dører er ifra byggeår.

Terrasse i tre som omkranser 3 sider av hytta.
Terrassebord av tre, og bjelker av tre.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av trepanel på vegg og i tak.
Gulvet er furugulv i heltre.
Overflater er generelt sett funnet i god stand.

Gulv i hovedetasjen er et trebjelkelag med stubbeloftsgulv.
Etasjeskillet opp til hems er bjelkelag av tre.
Pipa av leca elemntenter.
Peisinsats i stua.
Peisinsats er ny i 2023.

Åpen krypkjeller under hele hyttas gulvflate.
Lakkert tretrapp/ stige i tre opp til hems.
Innerdører av tre, med finerplater i speil.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:
Badet er ifra byggeår, og er ikke bygget som et våtrom etter dagens standard.

Det er ikke våtromsmembran i våtsoner.

Det ble fuktmålt i treverk i våtsoner, uten å påvise fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet bygget i tre, funnet i god stand.
Kjøkkenet er ifra byggeår.
Ventilator i overskap.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

WC-rom med WC og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i plast.
Avløpsrør av plast.
Hytta har naturlig ventilasjon, via ventiler i yttervegg og vinduer.
Varmepumpe med innedel i stua.
Varmtvannstank plassert i innredning på badet.
Delvis åpent og delvis skjult elektrisk anlegg.
Moderne sikringssskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell under hytta.
Fundament hytta er bygget på, består delvis av ringmur og delvis av dragere som hviler på støpte pilarer.
Skrånende terreng på tomte.

Vann kommer fra egen brønn. Eget lite pumpehus på tomte, med trykktank og strøm for brønnpumpe.
Tett septiktank uten overløp.
Tanken er av plastmateriale.
Løsningen er ment for hyttebruk, og vil ikke kunne håndtere daglig bruk i f.eks. enebolig.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

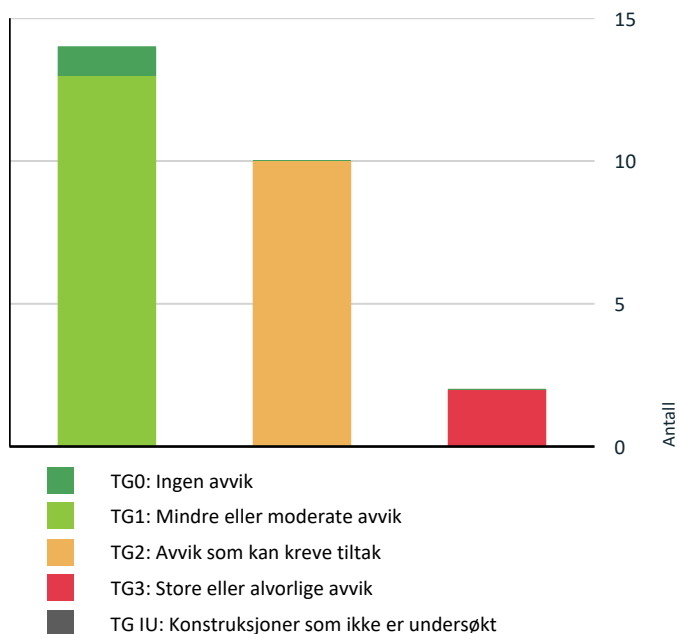
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger er gjennomgått og stemmer med dagens bruk.

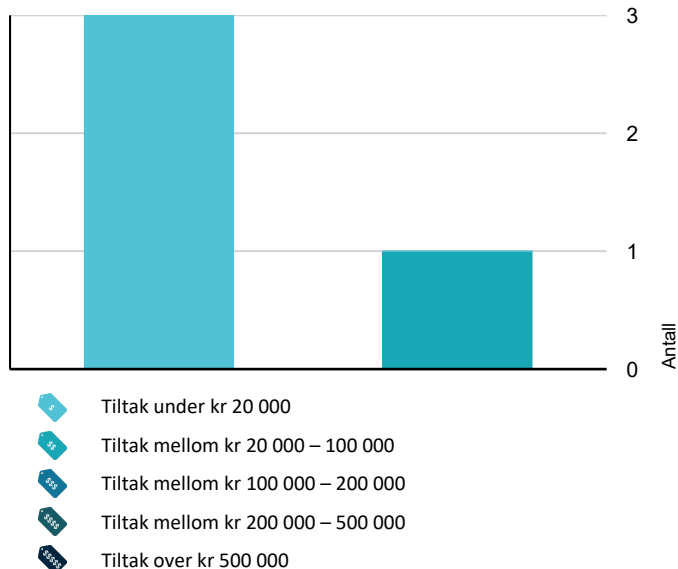
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1983

Kommentar

Basert på info fra selger og byggesøkte tegninger.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking består av sorte stålplater med takstein-profil. Tekkingen er ifra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert mindre avskallinger av lakk på metallplatene stedvis.

Konsekvens/tiltak

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

Lokale reparasjoner må påregnes der hvor lakken er flasset av.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Oversikt takteking.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i sort alu-utførelse. Anlegget er nytt i 2023, og er funnet i god stand.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

150mm. bindingsverk konstruksjon i tre. Stående kledning på yttervegger rundt om i 1.etg. Liggende kledning på begge bryst-veggene. Kledningen er ifra byggeår, men er funnet i god stand alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledningen er passert over halvparten av levetiden. Det er registrert sprekker i kledningsbord stedvis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utskiftninger og vedlikehold må påregnes. Tidspunkt for utskiftning av kledningen nærmer seg, men nøyaktig tidspunkt for når dette vil bli nødvendig er vanskelig å si. Kledningen fungerer fint slik dagens situasjon er.



Sprekkdannelser i kledningsbord.



Oversikt kledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Sperrekonstruksjon med haneband og knevegger.

Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Malte vinduer med karmen av tre, 2-lags glass.
Vinduer er ifra byggeår, men er funnet i god stand alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet levetid på vinduer er passert.
Stedvis værslitte karmen finnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må påregnes.

Tidspunkt for utskiftning av vinduene nærmer seg, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

Vinduene kan fungere fint i flere år til, godt vedlikehold vil være avgjørende for å få mest mulig ut av vinduene.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Oversikt vindu.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt hoveddør i tre.
Balkongdør i tre, med glassfelt.
Dører er ifra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hoveddøra er vanskelig å lukke.
Dører er passert over halvparten av levetiden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hoveddøra må justeres.
Utskiftninger må påregnes, men det er ikke behov for strakstiltak.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i tre som omkranser 3 sider av hytta.
Terrassebord av tre, og bjelker av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe råte i treverk er registrert.
Terrassebord er værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utskiftninger og vedlikehold av terrassebord må påregnes.



Skade i terrassebord.



Oversikt terrasse.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater består av trepanel på vegg og i tak.
Gulvet er furugulv i heltre.
Overflater er generelt sett funnet i god stand.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv i hovedetasjen er et trebjelkelag med stubbeloftsgulv.
Etasjeskillet opp til hems er bjelkelag av tre.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipa av leca elementer.
Peisinsats i stua.
Peisinsats er ny i 2023.

TG 1 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Åpen krypkjeller under hele hyttas gulvflate.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Lakkert tretrapp/ stige i tre opp til hems.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappa er bratt, og kan ikke brukes som en normal trapp mellom etasjer. Trappa bør heller anses som en stige som går opp til hems.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappa/stigen kunne vært sikret med rekkverk/håndløpere.



Bilde av trapp opp til hems.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører av tre, med finerplater i speil.



Oversikt innerdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er ifra byggeår, og er ikke bygget som et våtrom etter dagens standard.

Det er ikke våtromsmembran i våtsoner.

Ventilering av rommet er ikke tilfredsstillende.

Overflater er ikke ansett som egnet for bruk på våtrom.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Oversikt bad.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble ikke utført, da alt av vannledninger lå åpent og synlig til for inspeksjon.

Ingen vannledninger inne i veggene.

Det ble fuktmålt i treverk i våtsoner, uten å påvise fukt.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet bygget i tre, funnet i god stand.

Kjøkkenet er ifra byggeår.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator i overskap.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

WC-rom med WC og servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



WC-rom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av vannledningene som går under hytta er ikke frostfritt plassert, selv om de er isolerte.

Selger opplyser om at det er varmekabler hele veien på vannledningene, og at det aldri har vært et problem at de fryser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Holde vannledninger under ekstra oppsyn i kuldeperioder.

Dersom varmekabler skrus av/ slutter å fungere kan vannledningene fryse.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av avløpene under hytta er ikke frostfritt plassert.

Dette trenger ikke å være et problem, men avløpsrør skal etter dagens standard være montert frostfritt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Holde anlegget under oppsyn i kuldeperioder.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Hytta har naturlig ventilasjon, via ventilert i yttervegg og vinduer.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe med innedel i stua.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank plassert i innredning på badet.

Tanken er på ca. 50 Liter, og er ifra 2015.

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

Delvis åpent og delvis skjult elektrisk anlegg.

Moderne sikringsskap med automatsikringer.

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.
1983 Anlegget er ifra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Montert ny strøm-måler i 2017.
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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og 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

Det elektriske anlegget fungerer fint på befaringsdagen.



Søylen på bildet bør monteres i en søylesko, slik at treverk løftes opp fra bakkeniva.



Fundmanetering og anlegg for dragere er ikke fagmessig utført. H

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell under hytta.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundament hytta er bygget på, består delvis av ringmur og delvis av dragere som hviler på støpte pilarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innfestning av dragere under hytta, er stedvis ikke tilfredstillende. Det er registrert manglende innfestning og skjeve fundamenter. Søyler av tre under hytta, er ikke fagmessig montert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dragere må innfestes pilarer og søyler.

Søyler av tre som hviler rett på fjellgrunn må monteres i søylesko.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende terreng på tomta.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Avløp går til tett septiktank. Tanken har ingen overløp, og må derfor tømmes hyppigere enn vanlige septiktank.

Vann kommer fra egen brønn. Eget lite pumpehus på tomta, med trykktank og strøm for brønnpumpe.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnen.

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnen.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Tett septiktank uten overløp.

Tanken er av plastmateriale.

Løsningen er ment for hyttebruk, og vil ikke kunne håndtere daglig bruk i f.eks. en enebolig.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

Tilstandsrapport

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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, skjeheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	60			60	100		60
Hems						14	14
SUM	60				100	14	74
SUM BRA	60						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, entré, bod, toalettrom, bad		
Hems	Hems		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er gjennomgått og stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Tekket tak over tilbygg i 2024.

Nye takrenner i 2023.

Ny peisinnsats i 2023.

Redskapsbod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Redskapsbod	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Bjørnar Ulvang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4227 KVINESDAL	49	41		0	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lonen 22

Hjemmelshaver

Mæle Gunbjørg, Sivertsen Odd Arne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytta ligger like ved Gluggevann, i et hyttefelt på vestsiden av fylkesvei 461.

Adkomstvei

Avkjørsel fra Fv. 461.
Grusvei videre helt frem til hytta.

Tilknytning vann

Egen brønn.

Tilknytning avløp

Egen septiktank.

Om tomten

Opparbeidede uteområder på tomta.
Tomta består av skrånende terreng.

Bygninger på eiendommen

Redskapsbod

**Anvendelse**

Redskapsbod

Byggeår**Kommentar****Standard**

Enkel standard og konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	16.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	16.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	
2	20.04.2026	

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.