


Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Teistedal 102 , 4480 KVINESDAL

 KVINESDAL kommune

 gnr. 36, bnr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 227 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 20.03.2026

Rapportdato: 07.04.2026

Oppdragsnr.: 20755-1400

Eiendomsverdi ref nr: TW2112

Autorisert foretak: KE Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Karl Henry Englund



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

KE takst as

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

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

Rapportansvarlig



Karl Henry Englund

karl@ketakst.no

477 59 958



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig fra 1920 beliggende landlig til på romslig tomt, blindvei.
Byggingene er av eldre dato med mangelfullt vedlikeholdt og byggingene trenger renovering.
Det er kun fritidsboligen som inngår i rapporten.
Låve, redskapsbod, utedo med enkel beskrivelse i rapporten
Fritidsboligen er vurdert utfra byggeår og hva ansees som normal
bruks- og aldersslitasje. Det kan derfor være
bygningsmessige avvik som ikke er nevnt i rapport da det ansees som normalt utfra alder og tidens tann.

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!

Fritidsbolig - Byggeår: 1920

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er teknet betongtakstein med undertak av takbord.
Takrenner og nedløp av zink, pipe i teglstein med bunnbeslag mot tak.
Det mangler takrenner på deler av taket
Yttervegg av tømmer konstruksjon med utvendig stående kledning.
Takkonstruksjon med takåser med undertak av takbord. Kaldt loft.
Malte vinduer med 2 lags glass, enkelte vinduer med enkelt glass.
Malte hovedytterdører med glass.
Malt tett ytterdør til kjøkken og kjellerrom.
Støpt terrasse med støpt tett rekkverk
Utvendig støpt trapp ved inngang og fra terrasse på baksiden

INNVENDIG

[Gå til side](#)

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

Gulvoverflater:

Furugulv

Veggoverflater:

Malte overflater, panel, tapet,

Takoverflater:

Malt plater, panel

De innvendige overflater fremstår generelt med brukslitasje.

Oppvarming : vedovn i stue/Loftstue og kjøkken

Tr e bjelkelag mellom etasjene som underlag for gulv.

Tegsteinspipe men ovn i stue, kjøkken og loftstue

Krypkjeller under boligen med delvis planert,

u planert kjeller/naturkjeller.

Trappa mellom 1 etasje og loft er ei gammel tretrapp.

Det mangler rekkverk, trappen er ikke utformet etter dagens standard og krav til intern trapp i boenheten.

Finerte slette fyllingsdører og furudører som innvendige dører.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater.

Kjøkkenet er av en eldre dato og er ikke etter dagen standard.
Ingen avtrekksvifte over kokesonen, lufting med åpning av vindu

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Naturlig ventilasjon ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.

En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til terreng.

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

Grunnmur mot terreng er ikke isolert og har ikke synlig grunnmursplast.

Murt natursteins mur fra byggeår som er puset på yttersiden

Eldre forstøtningsmurer av naturstein.

Terrenget forhold rundt boligen er skrått med naturtomt

Boligen vurderes til å være plassert i område som ikke er utsatt for flom eller jord- /snøskred.

Ikke innlagt vann eller avløp

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

[Gå til side](#)

Eldre bolig med avvik/mangler i henhold til dagens krav
Se de enkelte punkter i rapporten

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Redskapsbod

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det eksistere ikke tegninger i de kommunale arkiver

Løe

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det eksistere ikke tegninger i de kommunale arkiver

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det eksistere ikke tegninger i de kommunale arkiver

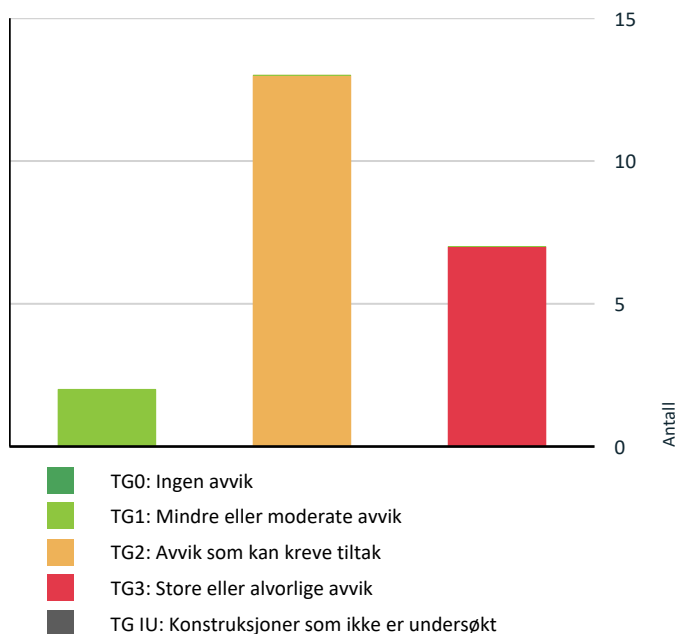
Utedo

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det eksistere ikke tegninger i de kommunale arkiver

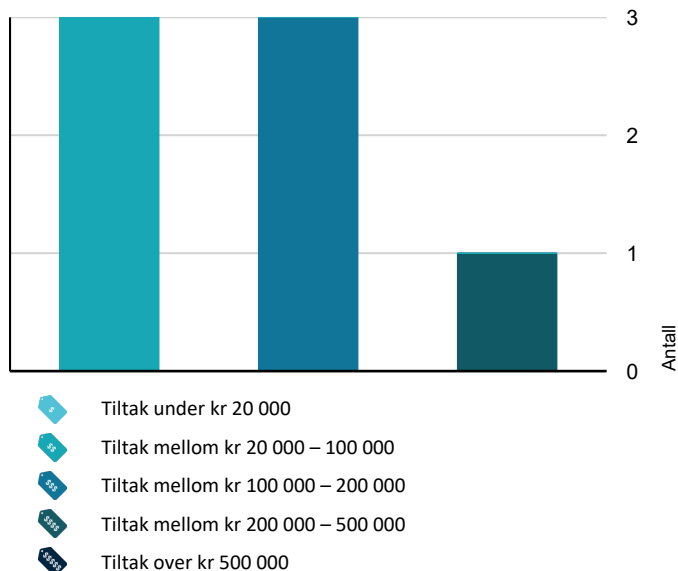
Sammendrag av boligens tilstand

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- Fritidsbolig. Det gjøres oppmerksom på at tilbygget(utvendig (redskapsbod, låve, utedo) 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.

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen. Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Vinduene har råteskader.

Vinduer har varierende tilstand. Generelt fremstår vinduene med alderstegn og værslitasje og har store vedlikeholdsbehov. Det er registrert skader på vannbrett og råteskader på vinduer, årsaken vurderes å være fukt/mangelfull vedlikehold.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Hoved ytterdør henger i karm og har noe vær-, bruks- og alder slitasje. Kjellerdør med råte skader og stor slitasje

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Det er i krypkjeller konstatert omfattende fukt -/råteskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

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

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

I kjelleren er det registrert fukt gjennomtrengning via grunnmur , noe som er en indikasjon på at dreneringen har svekkelser og skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

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

Det er påvist avvik i beslagløsninger.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

- Takrenner og nedløpsrør har oppnådd høy alder, og fremstår med aldringstegn/værslitasje.

Selv om rennene fremstår som hele på befaringsstidspunkte kan ikke utelukkes at svekkelser har oppstått, og behov for utskiftninger vil melde seg.
Årsak til registrert avvik er i hovedsak grunnet rennernes alder.

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

-Drenering av takvann gjennom nedløp langs grunnmur.

Nedløpsrør slipper takvannet til grunnen ved grunnmuren. Dette vil påføre grunnmuren stor fukt belastning i disse områder og kan bidra til fuktinntrengning gjennom muren til kjelleren

-Det mangler takrenner på deler av taket, dette vil kunne påføre veggene store fukt belastninger og skader kan oppstå

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

Det er avvik:

-Terrassen har slitasje og sprekker i konstruksjonen

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Betongtrapp har mindre sprekker/skader

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

! 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.

-De forskjellige rom har diverse høyde forskjell og ujevnheter

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

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

Utformingen av trappen i boligen samsvarer ikke nødvendigvis med dagens standard og krav til intern trapp i boligen.

Trappen fremstår med normal bruksslitasje etter bruk og alder tatt i betraktning.

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

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

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

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

Grunnmuren har sprekkdannelser.

-Grunnmuren har en del sprekkdannelser og setningsskader og tiltak må beregnes

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

Det er avvik:


Konstruksjonene har skjevheter.


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

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.






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

 **Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

 **Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

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.
-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
-  Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
-  Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
-  Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1920

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket betongtakstein med undertak av takbord. Taket ble kun inspisert fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Utvendige beslagløsninger er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av zink, pipe i teglstein med bunnbeslag mot tak. Det mangler takrenner på deler av taket

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
 - Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Takrenner og nedløpsrør har oppnådd høy alder, og fremstår med aldringstegn/værslitasje.
- Selv om rennene fremstår som hele på befaringstidspunkte kan ikke utelukkes at svekkelser har oppstått, og behov for utskiftninger vil melde seg.
- Årsak til registrert avvik er i hovedsak grunnet rennes alder.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Drenering av takvann gjennom nedløp langs grunnmur.
- Nedløpsrør slipper takvannet til grunnen ved grunnmuren. Dette vil påføre grunnmuren stor fukt belastning i disse områder og kan bidra til fuktinntrengning gjennom muren til kjelleren
- Det mangler takrenner på deler av taket, dette vil kunne påføre veggen store fukt belastninger og skader kan oppstå

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
 - Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- Jevnlig ettersyn og takrenner samt renhold rengjøring vurderes som nødvendig. Dette vil bidra til at rene brukstid kan forlenges.
- Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor det foregår ferdsel på vinterstid.
- Takrenner bør monteres på de områder som mangler det.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegg av tømmer konstruksjon med utvendig stående kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon med takåser med undertak av takbord. Kaldt loft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



fukt/råteskader ved pipe

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Malte vinduer med 2 lags glass, enkelte vinduer med enkelt glass. Ved funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer ble det registrert store avvik og skader

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Vinduene har råteskader.

Vinduer har varierende tilstand. Generelt fremstår vinduene med alderstegn og værslitasje og har store vedlikeholdsbehov. Det er registrert skader på vannbrett og råteskader på vinduer, årsaken vurderes å være fukt/mangelfull vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det må beregnes en del vedlikehold på eldre vinduer med utskiftninger på grunn av råteskader og slitasje og elde.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Dører

Beskrivelse

Malte hovedytterdører med glass. Malt tett ytterdør til kjøkken og kjellerrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Hoved ytterdør henger i karm og har noe vær-, bruks- og alder slitasje. Kjellerdør med råte skader og stor slitasje

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskifting.

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut. Hovedsakelig utvendig bod/kjellerdør, oppsyn ellers med vedlikehold og mulig utskifting

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



skader og slitasje i nedkant ytterdør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Støpt terrasse med støpt tett rekkverk

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
-Terrassen har slitasje og sprekker i konstruksjonen

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
-Lokalt tiltak bør gjøres

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig støpt trapp ved inngang og fra terrasse på baksiden

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
-Lokalt tiltak bør gjøres

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

Gulvoverflater:

Furugulv

Veggoverflater:

Malte overflater, panel, tapet,

Takoverflater:

Malt plater, panel

De innvendige overflater fremstår generelt med bruksslitasje.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppgraderinger/fornyning av overflater må beregnes.

⚠ TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tre bjelkelag mellom etasjene som underlag for gulv.

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.

-De forskjellige rom har diverse høyde forskjell og ujevnheter

Konsekvens/tiltak

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

⚠ TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tegsteinspipe men ovn i stue, kjøkken og loftstue

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Mangler ildfast plate under ovnen

⚠ TG 3 Kryp kjeller

Beskrivelse

Kryp kjeller under boligen med delvis planert, u planert kjeller/naturkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er i kryptkjeller konstatert omfattende fukt-/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



⚠ TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trappa mellom 1 etasje og loft er ei gammel tretrapp.

Det mangler rekkverk, trappen er ikke utformet etter dagens standard og krav til intern trapp i boenheten.

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
- Utformingen av trappen i boligen samsvarer ikke nødvendigvis med dagens standard og krav til intern trapp i boligen. Trappen fremstår med normal bruksslitasje etter bruk og alder tatt i betraktning.

Konsekvens/tiltak

- Trappen må påregnes skiftes ut.



⚠ TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Finerte slette fyllingsdører og furudører som innvendige dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

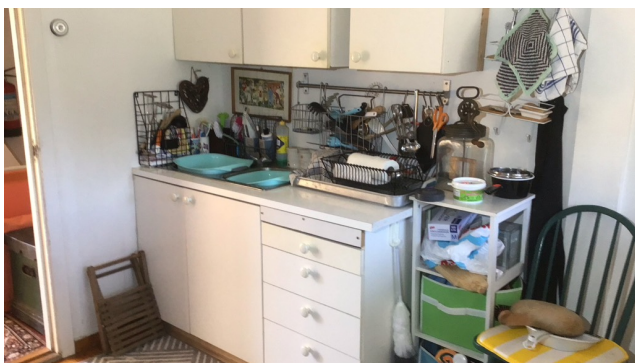
Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater. Kjøkkenet er av en eldre dato og er ikke etter dagen standard.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ingen avtrekksvifte over kokesonen, lufting med åpning av vindu

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimate.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført ihht byggeårets normer, forskrifter og krav.

Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter.

Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravninger og langvarige målinger

TG 3 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

I kjelleren er det registrert fukt gjennomtrengning via grunnmur, noe som er en indikasjon på at dreneringen har svekkelser og skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

På bakgrunn av synlige fuktutslag i kjelleren må det redneres rundt grunnmuren. Dette inkluderer også at utvendig side av grunnmuren fuktsikres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Murt natursteins mur fra byggeår som er pusert på yttersiden

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

-Grunnmuren har en del sprekkdannelser og setningsskader og tiltak må beregnes

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

-Det må beregnes at utbedring må gjøres

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Eldre forstøtningsmurer av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Lokalt tiltak bør gjøres

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Terrenget forhold rundt boligen er skrått med naturtomt
Boligen vurderes til å være plassert i område som ikke er utsatt for flom
eller jord- /snøskred.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

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

- Andre tiltak:

Det anbefaler å etablere fall bort fra grunnmuren alle steder rundt huset.

Generelt anbefales fall på terreng i fra boliger på min. 1:50 og min. 3 m ut i fra grunnmurer for å redusere fuktpåkjenning på grunnmuren.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Ikke innlagt vann eller avløp

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Eldre bolig med avvik/mangler i henhold til dagens krav

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "Moderat til Lav" aktsomhetsgrad
Boligen har en alder som tilsier at det ikke var krav til sikring mot radon da den ble oppført.

Det er derfor viktig å få kontrollert om det forekommer radoninnhold i bygningen som er over grenseverdier.

Ved utleie er det påbud om at radoninnhold i boliger skal dokumenteres, og iverksette tiltak ved radon over grenseverdier.

-Rekkverk av tre fra terrasse/balkong fra loft 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, bør rekkverket forhøyes.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.

-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.

-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.

Konsekvens av lavt rekkverk på balkonger er at dette gir økt risiko for fall og fallskade

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

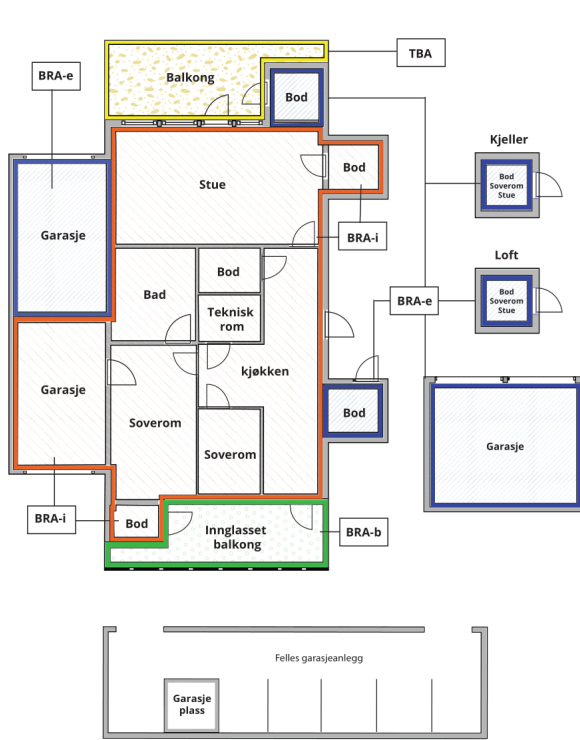
Hva er måleverdig areal?

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 |
| Innglasst balkong mv (BRA-b) | Arealet av innglasst 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

Redskapsbod

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Etasje | | 24 | | 24 | |
| SUM | | 24 | | | |
| SUM BRA | 24 | | | | |

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det eksistere ikke tegninger i de kommunale arkiver

Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

Løe

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Etasje | | 102 | | 102 | |
| SUM | | 102 | | | |
| SUM BRA | 102 | | | | |

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det eksistere ikke tegninger i de kommunale arkiver

Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

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) | | | | |
| 1 Etasje | 57 | | | 57 | 5 | | 57 |

| | | | | | | |
|----------------|-----------|--|----|----------|----------|------------|
| Loft | 41 | | 41 | | 3 | 44 |
| SUM | 98 | | | 5 | 3 | 101 |
| SUM BRA | 98 | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 1 Etasje | Stue, gang, kjøkken, stue 2, bod, bod 2 | | |
| Loft | Gang, loftstue, soverom, soverom 2 | | |

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det eksistere ikke tegninger i de kommunale arkiver

Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

Utedo

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Etasje | | 3 | | 3 | |
| SUM | | 3 | | | |
| SUM BRA | 3 | | | | |

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det eksistere ikke tegninger i de kommunale arkiver

Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| | | |
|-------------|--------------------|---------------|
| Dato | Til stede | Rolle |
| 20.3.2026 | Karl Henry Englund | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| | | | | | | | |
|----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------------------|----------------------------|-------------------|
| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
| 4227 KVINESDAL | 36 | 3 | | 0 | 533161 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

Adresse

Teistedal 102

Hjemmelshaver

Jerdal Karin Arnhild

Bygninger på eiendommen

Redskapsbod



Anvendelse

Byggeår
1920

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Redskapsbod i enkel utførelse og i dårlig tilstand
-Bygget har store skader og lekkasje i tak og vegger
-Vindu og dør i dårlig tilstand med store skader og knekte glass

Redskapsboden er i meget dårlig stand og må betraktes som falleferdig.

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

Løe



Anvendelse

Byggeår

1920

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Løe i dårlig tilstand med deler av tak og vegger som har rast sammen
-Stokke bygd reisverk med deler av vegger med med stående kledning
-Tak med takåser tekket med takstein

Løa har store skader og må anses som falleferdig

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

Utedo



Anvendelse

Byggeår

1920

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Utedo i enkel utførelse og dårlig stand
Total renovering må beregnes

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------------|---|------------------|-------|---------|
| Kommunalinformasjon | 22.03.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | 22.03.2026 | Bolig, løe, redskapsbu Det eksisterer ikke tegninger i de kommunale arkiver | Finnes ikke | | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | 22.03.2026 | Ved endringen av plan- og bygningsloven 1. juli 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1998 | Finnes ikke | | Nei |
| Egenerklæring | 25.03.2026 | | Gjennomgått | 10 | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 07.04.2026 | |

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.