

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Vesterdalsvegen 817 , 4480 KVINESDAL

 KVINESDAL kommune

 gnr. 153, bnr. 161

Sum areal alle bygg: BRA: 179 m² BRA-i: 179 m²



Befaringsdato: 07.05.2026

Rapportdato: 13.05.2026

Oppdragsnr.: 20755-1425

Eiendomsverdi ref nr: HM1228

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 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

Enebolig fra 1948 beliggende i et etablert boligområde
Det er kun boligen som inngår i rapporten.
Boligen er oppgradert i den senere tid.
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: 1948

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med betongstein og undertak av takbord.
Takrenner av stål renner og nedløp.
Pipe helbeslått over tak
Stigetrinn på tak er ikke montert da pipe blir feiet i fra feierluke på
loft
Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig liggende
kledning.
Lufting og muse band bak kledning stikkmessig kontrollert på vegg
mot butikken
Resten av veggene med eldre kledning uten lufting/museband
Luftet sperrekonstruksjon av tre.
Loftsrommet har ikke tilfredsstillende gjennomlufting langs tak og
med ventiler i gavler.
Boligen har igjen kledde himlinger/lukket konstruksjon på boligen
som gjør kontrollen av innvendig takkonstruksjon og undertak
umulig uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.
Tak er inspisert på innvendige overflater og i kott
Pvc vinduer med 2 lags glass fra 2021
Malt vinduer med 2 lags glass i stue og på kjøkken fra 2018
Malt hoved ytterdør med glass, fra 2021
Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.
Utvendig tretrapp ved inngang med normal slitasje

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og
materialvalg slik:
Gulvoverflater:
Furugulv, laminat, betong
Veggoverflater:
Malte overflater, panel, tapet
Takoverflater:
Malt tak, panel, Himlingsplater
Bad:
Våtromsplater på vegger, belegg på gulv og himlingsplater i tak
Vaskerom:
Betong gulv og vegger og panelt tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje
alder tatt i betraktning

Oppvarming: Vedovn elektrisk, varmepumpe

Støpt betongplate som underlag for gulv i 1. etasje.

Etasjeskillere i tre mellom 1 etasje og loft.
Det er utført målinger i to rom i hver etasje med avvik registrert
Tegsteinspipe med nytt innerrør etter renovering, det er montert
ovn i stue
Synlige kjellervegger består av synlig støpt grunnmur, hulltaking er
ikke mulig
Det blitt gjort fukt søk på overflater i kjeller på vegger og gulv med
mindre påviste avvik
Synlig saltutslag på synlige murvegger i kjelleren, dette anses som
eldre utslag fra før drenering blei utført utvendig.
Malt tretrapp med lakkerte trinn og spile rekkverk til loft
Trappa mellom 1 etasje og kjeller er ei enkel tretrapp.
Det mangler rekkverk, trappen er ikke utformet etter dagens
standard og krav til intern trapp i boenheten.
Malte fyllingsdører som innvendige dører.
Påregnelig slitasje må kunne forventes alder tatt i betraktning

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 etg:
Bad har belegg på gulv, våtromsplater på vegger og malte
himlingsplater tak.
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett og
dusjhjørne.
Det er mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.
Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under klemring og opp
etter vegger og under dør som tettesjikt.
Hulltaking utført i soverom bak toalett
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,6
vektprosent

Vaskerom kjelleren:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter før 1997. Dokumentasjon:
ingen dokumentasjon.
Rapporten baserer seg på kravene i NS3600 hvor bad/våtrom eldre
enn 1997, eller som har store avvik automatisk faller inn under en
kategori hvor det fastsettes en fastsatt tilstandsgrad TG3.
Bakgrunnen for dette er en sammensetning av alder på produkter
og generell oppbygging som ikke vil imøtekomme dagens krav til
våtrom. Dette vil i noen tilfeller ikke nødvendigvis si at våtrommet
ikke kan brukes, men at man må kunne påregne oppgraderinger i
nær fremtid

Følgende kan nevnes:

Rommet er grovkjeller med eldre vaskerom etter byggeårs standard.
Rommet er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin
Det er ikke etablert membran/ tettesjikt i våtsonene
Rommet har ingen ventilasjon ut over lufting med vindu

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater.
Integrert med oppvaskmaskin.
Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.
Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales
montert.
Kjøkkenet har noe som anses som normalt i henhold til alder
Ventilator med utlufting ut over kokesonen.

SPELIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med belegg på gulv, malte vegger og himlingsplater i tak.
Innredet med innredning med nedfelt vask og toalett.

Beskrivelse av eiendommen

Oppvarming med elektrisk panelovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber synlige i kjelleren ellers skult i konstruksjonen

Avløpsrør av plast med enkelte deler av eldre soil rør.

Avløpsrør videre mest sannsynlig av støpejern. (Ikke synlig for vurdering)

Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.

Varmepumpe montert i stue.

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

Sikringsskap med skrusikringer/ jordfeilbryter og kursfortegnelse plassert i gang loft etg

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

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

Grunnmur mot terreng er ikke isolert men har synlig grunnmursplast rundt boligen. Grunnmursplast ble for øvrig anlagt i 2021 iflg. egenerklæringskjema

Betong grunnmur fra byggeår og mest sannsynlig at det er støpte stripe fundamenter under grunnmur som var mest vanlig i denne byggeperioden.

Forstøtningsmur i betong stein mot jernbanen

Terrenget forhold rundt boligen er flatt med gruset gårds plass og plen.

Vann rør av pvc og avløps rør av soil.

Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.

Undertegnede har ikke mottatt informasjon om tilstand om tilstand rør.

Utvendig vann og avløpsrør har normal slitasje alder tatt i betraktning.

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

[Gå til side](#)

Bolig fra 1948 med avvik i henhold til HMS

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

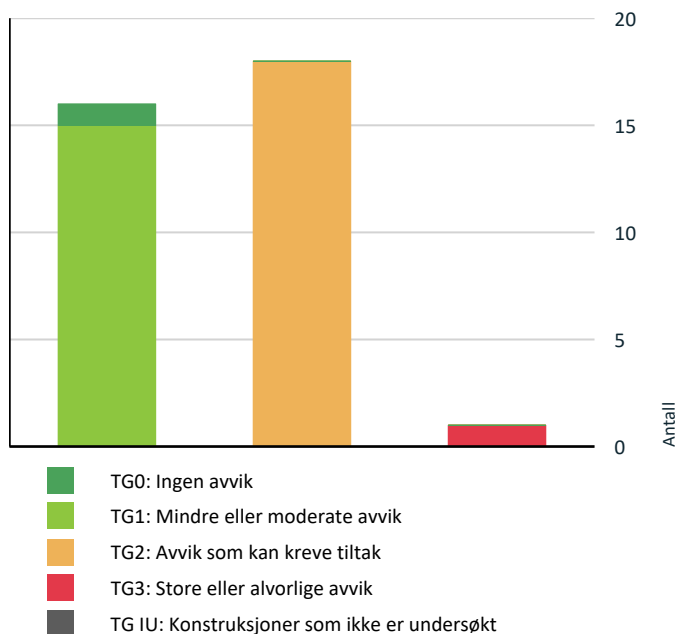
Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det eksistere ikke tegninger i de kommunale arkiver

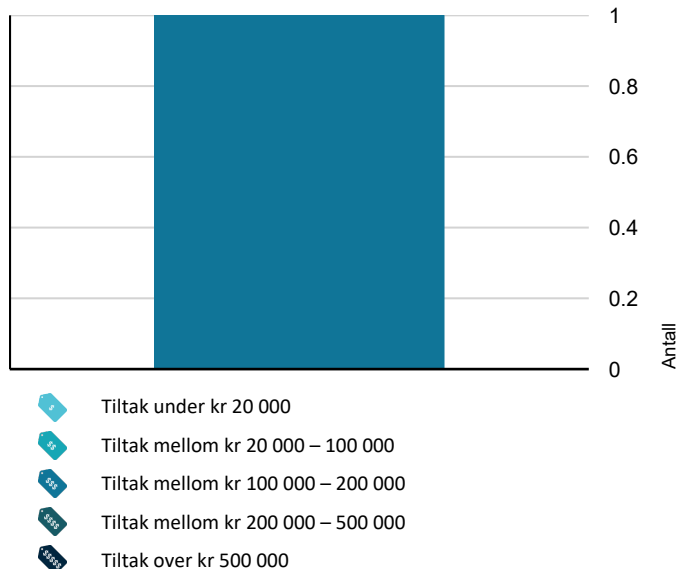
Sammendrag av boligens tilstand

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- Enebolig.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. -Takvinkelen er noe liten til denne typen tekking på tilbygget.

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ingen eller liten lufting eller museband på eldre vegger i nedre kant av kledning mot grunnmur.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Luftingen av takkonstruksjonen vurderes og være begrenset/liten.

Det er ikke registrert luftespalte ved takutstikk i gesimser

Lofts luke er ikke etablert og inspeksjon av øverste loft er ikke mulig.

Deler av takkonstruksjonen er igjen kledd innvendig og derfor ikke tilgjengelig for kontroll ut over synlige innvendige overflater.

Sammendrag av boligens tilstand

! 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.

-Det er utført måling av høydeforskjell på gulvflate i 1. etasje i gang og stue/kjøkken.

I 2.etasje er det utført måling av høydeforskjell på gulvflaten gjennom hele rommet i gang og stue på hhv.

Årsak til registrerte høydeforskjeller vurderes å være grunnet ujevnheter i konstruksjonen som anses mer eller mindre som normalt på eldre hus.

Høydeforskjellene er etter NS3600 satt under tilstandsgrad 2.

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er avvik:

Noe mindre fuktvandring ble registrert ved søk i nedre del av grunnmur

og direkte på støpte gulv med en fuktighetsindikator.

Dette har sammenheng med at det ikke ble brukt fuktspærre (plast)

under gulv støpen og fundamenter i denne

byggeperioden som gjør at

det alltid vil kunne bli noe oppslag av jordfuktighet

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

Det er liten frihøyde i trappeløp

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Kobber rør som har oppnådd alder som gjør at det er begrenset

gjenværende brukstid

Normal levetid for vannrør av kobber, vannrør av kobber er 25-75 år.

Normal levetid for avløpsrør av støpejern er 25-100 år

TG gis for normal slitasjegrاد og at det ikke ble registrert lekkasje på

befaringsdagen, men vet ved fremtidig renoveringer der konstruksjon

åpnes, anbefales det utskifting av vannrør som er over 25 å

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

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

Avløpsrør av plast med enkelte rør av soil rør. Normal levetid for avløpsrør av plast/soil er 25 - 75 år.

Avløpsrør er over 25 år gammelt, dette tilsier at det er i overgang til at mer enn halvparten av estimert levetid er oppnådd og vedlikehold kan forekomme.

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

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Tapetskjøter er ikke tette

-Våtromsplater er ikke tette i kjøter med fare for fuktinntrengning

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med

bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet

brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå

ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær

oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

-Det er liten oppkant under dør som vil kunne øke faren for lekkasje ut av rommet

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

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrاد.

-Kjøkkenet har en del slitasje merker, kjøkken er fult brukbart men oppgradering vil komme med tiden

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

-Det er registrert ulyd i kjøkken vifte, undersøkelse bør gjøres

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

Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner

natig vilajone

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)


Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.


-Noe mindre fuktvandring ble registrert ved søk i nedre del av grunnmur og direkte på støpte gulv med en fuktighetsindikator.

Dette har sammenheng med at det ikke ble brukt fuktsperre (plast)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

 Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

 Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

• 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.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1948

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Ombygging av bad på loft til toalettrom
2006	Modernisering	Nytt tilbygg med nytt soverom og bad
2022	Modernisering	Ny innredning på bad
2023	Modernisering	Ny takhatt
2024	Modernisering	Ny kledning gavlveggen mott butikken
2024	Modernisering	Ny ytterdør
2024	Modernisering	Nye vinduer utenom to mot butikken og på kjøkken, alle vinduer med ny belisting
2023	Modernisering	Ny overflate behandling påp mur
2023	Modernisering	Ny plating
2021	Modernisering	Ny drenering med ny knotteplast
2026	Modernisering	Nytt innerrør i pipe

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takteking med betongstein og undertak av takbord.

Normalt vedlikehold og utskifting av slitte, knekte stein må forventes. Stedvis noe mose på overflate. Anbefales fjernet da det kan forringe levetid og funksjon noe.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

-Takvinkelen er noe liten til denne typen teking på tilbygget.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Taktekingen bør skiftes eller utbedres over tilbygget, tak må holdes under oppsikt

-.Mose bør fjernes fra taksteinen for å unngå unødvendig for belastning. Jevnlign vedlikehold av takstein vil kunne bidra til at brukstiden kan forlenges noe.



! TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner av stål renner og nedløp.

Pipe helbeslått over tak

Stigetrinn på tak er ikke montert da pipe blir feiet i fra feierluke på loft

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Det anbefales at det monteres snøfangere på taket.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig liggende kledning.

Lufting og muse band bak kledning stikkemessig kontrollert på vegg mot butikken

Resten av veggene med eldre kledning uten lufting/museband

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen eller liten lufting eller museband på eldre vegger i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Det bør gjøres tiltak for å forbedre museband/luftingen bak kledning på vegger av eldre årgang som det ikke er byttet kledning på

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Luftet sperrekonstruksjon av tre.

Loftsrommet har ikke tilfredsstillende gjennomlufting langs tak og med ventiler i gavler.

Boligen har igjen kledde himlinger/lukket konstruksjon på boligen som gjør kontrollen av innvendig takkonstruksjon og undertak umulig uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.

Tak er inspisert på innvendige overflater og i kott.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Luftingen av takkonstruksjonen vurderes og være begrenset/liten.

Det er ikke registrert luftespalte ved takutstikk i gesimser

Lofts luke er ikke etablert og inspeksjon av øverste loft er ikke mulig.

Deler av takkonstruksjonen er igjen kledd innvendig og derfor ikke tilgjengelig for kontroll ut over synlige innvendige overflater.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

-Lufting/ventilering bør forbedres med etablering av luftespalte nedkant tak og ventiler i gavler, som vil forbedre luft sirkulasjonen av kalt loft betraktelig.

-Det bør monteres loftsluke med stige for å kunne inspisere kalt loft

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Pvc vinduer med 2 lags glass fra 2021

Malt vinduer med 2 lags glass i stue og på kjøkken fra 2018

Ved funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer ble det ikke registrert nevneverdige avvik

Vinduene har normal slitasje etter alder

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt hoved ytterdør med glass, fra 2021

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.

Fundamenteringen er ikke synlig/ikke kontrollert.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig tretrapp ved inngang med normal slitasje

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

Gulvoverflater:

Furugulv, laminat, betong

Veggoverflater:

Malte overflater, panel, tapet

Takoverflater:

Malt tak, panel, Himlingsplater

Bad:

Våtromsplater på vegger, belegg på gulv og himlingsplater i tak

Vaskerom:

Betong gulv og vegger og panelt tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt betongplate som underlag for gulv i 1. etasje.

Etasjeskillere i tre mellom 1 etasje og loft.

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

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.

-Det er utført måling av høydeforskjell på gulvflate i 1. etasje i gang og stue/kjøkken.

I 2. etasje er det utført måling av høydeforskjell på gulvflaten gjennom hele rommet i gang og stue på hhv.

Årsak til registrerte høydeforskjeller vurderes å være grunnet ujevnheter i konstruksjonen som anses mer eller mindre som normalt på eldre hus.

Høydeforskjellene er etter NS3600 satt under tilstandsgrad 2.

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 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tegsteinspipe med nytt innerrør etter renovering, det er montert oven i stue

TG 2 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Synlige kjellervegger består av synlig støpt grunnmur, hulltaking er ikke mulig

Det blitt gjort fukt søk på overflater i kjeller på vegger og gulv med mindre påviste avvik

Synlig saltutslag på synlige murvegger i kjelleren, dette anses som eldre utslag fra før drenering ble utført utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe mindre fuktvandring ble registrert ved søk i nedre del av grunnmur og direkte på støpte gulv med en fuktighetsindikator.

Dette har sammenheng med at det ikke ble brukt fuktsperre (plast) under gulv støpen og fundamenter i denne byggeperioden som gjør at det alltid vil kunne bli noe oppsug av jordfuktighet

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dette avviket ved dagens bruk som en grovkjeller. Det er viktig at ikke mer av grunnmur blir foret ut og lukket inne før årsaken til noe fuktighet er blitt utbedret.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp med lakkerte trinn og spile rekkverk til loft

Trappa mellom 1 etasje og kjeller er ei enkel tretrapp.

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

Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Trappen må påregnes skiftes ut.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte fyllingsdører som innvendige dører.

Påregnelig slitasje må kunne forventes alder tatt i betraktning

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad har belegg på gulv, våtromsplater på vegger og malte himlingsplater tak.

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

Det er mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med våtromsplater med oppkant av belegg langs gulv.

Tak med med malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Tapetskjøter er ikke tette

-Våtromsplater er ikke tette i kjøter med fare for fuktinntrengning

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
- Utette kjøter i våtromstapet kan føre til at fuktighet trekker inn og skader konstruksjonene bak tapetet.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har gulvbelegg med oppkant langs vegger med elektrisk gulvvarme.

Gulvet er tilnærmet flatt med oppkant på 15mm under dør

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Tilstandsrapport

- Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under klemring og opp etter vegger og under dør som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

-Det er liten oppkant under dør som vil kunne øke faren for lekkasje ut av rommet

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

-Oppkant under dør bør økes



ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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



ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte (vifte). Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilering ansees tilfredsstillende.

ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking utført i soverom bak toalett
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,6 vektprosent

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



KJELLER > VASKEROM

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Rapporten baserer seg på kravene i NS3600 hvor bad/våtrom eldre enn 1997, eller som har store avvik automatisk faller inn under en kategori hvor det fastsettes en fastsatt tilstandsgrad TG3.
Bakgrunnen for dette er en sammensetning av alder på produkter og generell oppbygging som ikke vil imøtekomme dagens krav til våtrom. Dette vil i noen tilfeller ikke nødvendigvis si at våtrommet ikke kan brukes, men at man må kunne påregne oppgraderinger i nær fremtid

Følgende kan nevnes:

Rommet er grovkjeller med eldre vaskerom etter byggeårs standard. Rommet er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Det er ikke etablert membran/ tettesjikt i våtsonene. Rommet har ingen ventilasjon ut over lufting med vindu

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.
- Noe mindre fuktvandring ble registrert ved søk i nedre del av grunnmur og direkte på støpte gulv med en fuktighetsindikator.
- Dette har sammenheng med at det ikke ble brukt fuktsperre (plast)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dette avviket ved dagens bruk som en grovkjeller

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater. Integrert med oppvaskmaskin. Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.
Kjøkkenet har noe som anses som normalt i henhold til alder

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Kjøkkenet har en del slitasje merker, kjøkkenet er fult brukbart men oppgradering vil komme med tiden

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
-Enkelte oppgraderinger bør gjøres

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med utlufting ut over kokesonen. Det ble ikke registrert komfyrvakt under ventilatoren, krav på boliger fra 2010. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
-Det er registrert ulyd i kjøkken vifte, undersøkelse bør gjøres

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
-Reparasjon eller utskifting av kjøkken vifte må beregnes

SPESIALROM

LOFT > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med belegg på gulv, malte vegger og himlingsplater i tak. Innredet med innredning med nedfelt vask og toalett. Oppvarming med elektrisk panelovn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner natig vilajone

Konsekvens/tiltak

- Det må lages luftespalter mellom kjølerommet og tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber synlige i kjelleren ellers skult i konstruksjonen

Vurdering av avvik:

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

Kobber rør som har oppnådd alder som gjør at det er begrenset gjenværende brukstid

Normal levetid for vannrør av kobber, vannrør av kobber er 25-75 år.

Normal levetid for avløpsrør av støpejern er 25-100 år

TG gis for normal slitasjegrاد og at det ikke ble registrert lekkasje på befaringsdagen, men vet ved fremtidig renoveringer der konstruksjon åpnes, anbefales det utskifting av vannrør som er over 25 å

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ved renovering av boligen anbefales det at alle vannrør skiftes.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast med enkelte deler av eldre soil rør.

Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad, kjøkken og vaskerom.

Avløpsrør videre mest sannsynlig av støpejern. (Ikke synlig for vurdering)

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør av plast med enkelte rør av soil rør. Normal levetid for avløpsrør av plast/soil er 25 - 75 år.

Avløpsrør er over 25 år gammelt, dette tilsier at det er i overgang til at mer enn halvparten av estimert levetid er oppnådd og vedlikehold kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.

En nærmere gjennomgang av behovet

bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Ventilasjonen av kjelleren bør forbedres

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe luft til luft plassert i stue.

Funksjon ok på befarings dagen.

Estimert levetid er 10-15 år.

Normalt filterrens og service påregnes etter produsentens anbefalinger.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

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

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

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

Sikringsskap med skrusikringer/ jordfeilbryter og kursfortegnelse plassert i gang loft etg

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.

1948 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?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Lys, stikk, kabel er byttet punkt mot punkt i rom som har blitt restaurert. Ingen utvidelse av El anlegg. Flekkefjord elektro foretar kontroll og godkjenning av El anlegg

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Tilstandsrapport

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, brantilløp 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja AnEI-kontroll anbefales på alle eldre boliger. Ut i fra el-kontroll vil eventuelle kostnader for oppgraderinger komme.

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 bygningsakkyndig 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

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 1 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

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

Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig. Grunnmur mot terreng er ikke isolert men har synlig grunnmursplast rundt boligen. Grunnmursplast ble for øvrig anlagt i 2021 iflg. egenerklæringsskjema

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Betong grunnmur fra byggeår og mest sannsynlig at det er støpte stripe fundamenter under grunnmur som var mest vanlig i denne byggeperioden.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur i betong stein mot jernbanen

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforhold rundt boligen er flatt med gruset gårdsplass og plen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vann rør av pvc og avløps rør av soil.
Grunnen er lukket.
Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.
Undertegnede har ikke mottatt informasjon om tilstand om tilstand rør.
Utvendig vann og avløpsrør har normal slitasje alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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 bygningsfagkyndige 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

Bolig fra 1948 med avvik i henhold til HMS

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
 - Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
 - 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.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
 - Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- 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.

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

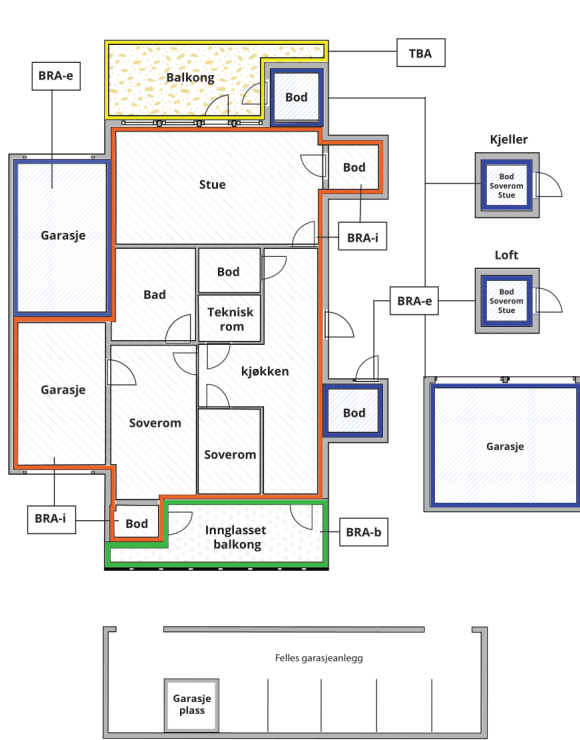
Hva er måleverdig areal?

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 bod
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 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	75			75	33		75
Loft	38			38		4	42
Kjeller	66			66			66
SUM	179				33	4	183
SUM BRA	179						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, soverom, bad, gang, trapperom, kjøkken, stue		
Loft	Gang, soverom, soverom 2, toalettrom, bod		
Kjeller	Gang, bod, bod 2, bod 3, bod 4, vaskerom		

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

Kommentar: Boligen er puset opp i den senere tid, se oversikt på tiltak/modanisering utført

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Karl Henry Englund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4227 KVINESDAL	153	161		0	1189.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vesterdalsvegen 817

Hjemmelshaver

Knutsen Elen Kristine Eiesland, Tønnessen Kjell
Olav

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	11.05.2026		Gjennomgått	11	Nei
Kommunalinformasjon	03.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	12.05.2026	Utvendig tegninger av tilbygg. Det foreligger ikke bygnings tegninger i de kommunale arkiver ellers av boligen	Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	12.05.2026	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
Byggetillatelse	12.05.2026	Byggetillatelse av tilbygg a 1981	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	

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.