

Tilstandsrapport

📍 Alfred Uglands veg 2 , 4735 EVJE

📖 EVJE OG HORNNES kommune

gnr. 50, bnr. 66

Sum areal alle bygg: BRA: 571 m² BRA-i: 464 m²



Befaringsdato: 12.12.2025

Rapportdato: 23.12.2025

Oppdragsnr.: 20127-1931

Referansenummer: YG1669

Autorisert foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Sertifisert Takstingeniør: Torleif Fjellestad

Vår ref: Evje Eiendom AS



NITO



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.

Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

Er et enmannsforetak som ble etablert i 1994 og jobbet som byggmester frem til 2005.

Gikk Teknisk fagskole på midten av 80- tallet og tok senere takstutdanningen gjennom Nito takst systemet i 2005.

Har jobbet på fulltid som takstmann siden 2006 og det har for det meste gått i utarbeidelse av tilstandsrapporter.

Etter 20 år som takstmann har jeg nå valgt å trappe ned på oppdragsmengden.

Er nå medlem av et takstnettverk for takstmenn som er tilknyttet Nito, hvor vi har en helgesamling vår og høst med kometansehevende foredrag/kurs og nettverksbygging

Mitt kontor finner dere i Tollbodgaten 8, som ligger midt i Kristiansand sentrum.



Rapportansvarlig

Torleif Fjellestad

torl-fj@online.no

900 65 203

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Næring/butikklokale - Byggeår: 1912

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen på siste tilbygget del er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra flatt tak.

Taktekkingen er av papp av eldre årgang på tilbygget del over betongdekke.. Taket er besiktiget fra taknivå.

Se også punkt takkonstruksjon.

Taktekkingen er av eldre tegltakstein på opprinnelig del. Taket er besiktiget fra bakkenivå og tilbygget med flatt tak.

Se også punkt takkonstruksjon.

Eldre takrenner på de eldste deler som bærer preg av slitasje og elde.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon på deler av tilbygget del og pusset murkonstruksjon på restrende deler av tilbygget deler Opprinnelig del er ført opp i datidens reisverk. Fasader har liggende bordkledning av type dobbelfals og noe stående av under og påbord. Murfasader er pusset utvendig.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med rupanel som undertak over det siste tilbygget del.

Kaldtloftet er blitt vurdert.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon over opprinnelig del med over og underbord som undertak.

Kaldtloftet ble vurdert i fra en inspeksjonsluke på kontoret. (Ingen gangbaner på kaldtloftet)

Betongdekke som takkonstruksjon over tilbygget del med flatt tak.

Se også punkt taktekkning over denne delen.

Malte noe eldre større trevinduer med fast karm i hovedetasjen og et nyere toppsving i frisørsalong.

Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på disse vinduer.

En del eldre vinduer av forskjellige typer og årganger. De fleste av disse vinduer er topphengslet.

To eldre ytterdører i underetasjen. (ene av stål) Eldre teakdør med glass og en nyere ytterdør med glass til frisørsalong i hovedetasjen.

Disse dører er funnet i bra stand og trenger vanlig normalt vedlikehold.

Eldre balkongdør med glass på loftet. (ytter og innerdør)

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Gulvbelegg, linoleumsfliser og furugulv.

Himling: Malt betong, malte himlingsplater og malt slett på loftet. (papir)

Vegger: Malt panel, panelingsplater, malte slette og malt tapet.

Etasjeskiller er av trebjelkelag i opprinnelig del og betongdekke i ene tilbygget del.

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

Eldre mursteinspipe som ikke er bruk og er blitt fjærnet i fra yttertak og ned til kaldtloftet.

Er noen utforede vegger under bakkenivå. Ellers er det synlig pusset grunnmur.

Hulltaking er foretatt i utforet vegg møterom og det er påvist avvik i konstruksjonen. Måleresultat 10,8 vektprosent.

Bygningen har to lakkert tretrapp og en betongtrapp mellom etasjer. Innerdører av forskjellige typer og årganger er funnet i bra stand ut i fra alder på disse.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i underetasjen:

Lenoliumsfliser på gulvet, malte vegger og malt betonghimling.

Innredning og vvs utstyr er funnet i bra stand.

Toalettrom i kontordelen:

Malte slette vegger og himling.

Vvs utstyr er funnet i bra stand.

Toalettrom i frisørsalongen:

Linoleumsfliser på gulvet, malte vegger og en malt betonghimling.

Vvs utstyret er funnet i bra stand.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Bygningen har naturlig ventilasjon.

Det er installert to noe eldre varmpumper.

To eldre mindre vegghengte varmtvannsberdere.

Sikringsskapet er plassert i underetasjen og har merkede kurser.

Deler av anlegget er av eldre dato og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

Bygningen har brannslukningsapparat og ingen synlig varslingsystem. (røykvarslere)

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er i fra 90- tallet i rundt tilbygget deler og har synlig fuktsikring av type platon med en klemlist på toppen.

Dreneringen er mest sannsynlig fra byggeåret i rundt opprinnelig del og er ikke synlig for vurdering.

Grunnmur som er pusset utvendig og antar at det er støpte stripefundamenter under grunnmur som var mest vanlig i denne byggeperioden.

Svak skråned terreng i rundt grunnmur.

Utvendige avløpsrør og vannrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Næring/butikklokale

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

Betegnelsen av rominndeling i underetasjen stemmer ikke med dagens bruk.

Garasje/lagerbygg.

- Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger byggemappe i fra kommune.

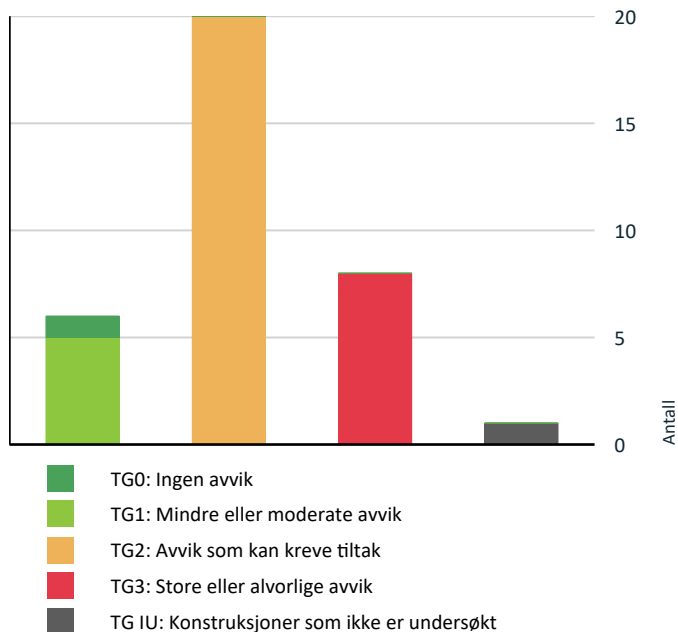
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

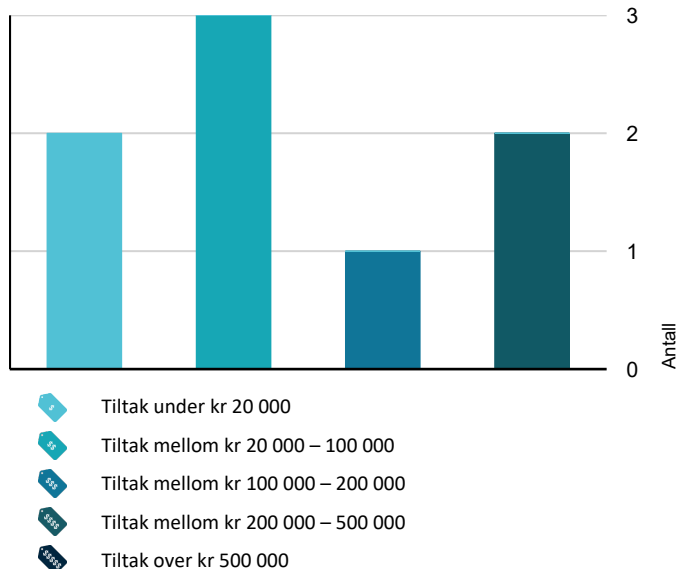
Ingen tegninger byggemappe i fra kommune.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Næring/butikklokale

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2 - 3 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering - 2 [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Hoved > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Taktekking - 2 - 3 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Spesialrom > Hoved > Toalettrom 2 > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

NÆRING/BUTIKKLOKALE



Byggeår

1912

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1984	Tilbygg	Større tilbygg.
1994	Tilbygg	Mindre tilbygg.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen på siste tilbygget del er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra flatt tak.

Vurdering av avvik:

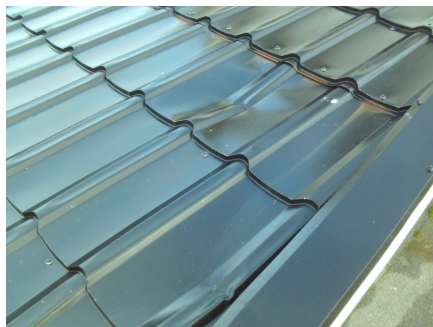
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på takteking.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking 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.
- Det må foretas lokal utbedring.



Deler av tekingen med gradrenne.



Noen bulker/skader ble registrert.

Taktekking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av papp av eldre årgang på tilbygget del over betongdekke.. Taket er besiktiget fra taknivå.

Tilstandsrapport

Se også punkt takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Lekkasjer ble registrert i ene trapperommet og i ytterhjørner av betongdekke i frisørsalong.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Når takteking 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.

Taktekingen må beregnes og fornyes over denne delen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Eldre slitt takteking



Grodd en del mose.



Utett løsning ved overgang til takrenner.

Takteking - 2 - 3

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av eldre tegltakstein på opprinnelig del. Taket er besikket fra bakkenivå og tilbygget med flatt tak.

Se også punkt takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Når takteking 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.
- Knekte takstein må skiftes.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Når taktekingen må skiftes med undertekking med sløyfer og lekter byttes samtidig.

Tilstandsrapport



Deler av taktekingen.



Noen knekte takstein.



Eldre slitt undertekking av papp.

Nedløp og beslag

Eldre takrenner på de eldste deler som bærer preg av slitasje og elde.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Er også hull i gradrennebeslag på opprinnelig del.

Konsekvens/tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Tiltak på gradrenne opprinnelig del må beregnes og nye takrenner med beslag i samband med ny takteking over betongdekke.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Eldre slitte takrenner og skvettzink.



Deler av takrenner på eldste deler.



Slitt bly i gradrenne på opprinnlig del med noen hu

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon på deler av tilbygget del og pusset murkonstruksjon på restrende deler av tilbygget deler Opprinnelig del er ført opp i datidens reisverk. Fasader har liggende bordkledning av type dobbelfals og noe stående av under og påbord. Murfasader er pusset utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Ellers må vanlig normalt vedlikehold beregnes på fasader med enkelte utskiftninger av kledning på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.



Deler av kledningen med tilhørende belistninger.



Noe lite tilgang på luft enkelte steder bak kledningen.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med rupanel som undertak over det siste tilbygget del. Kaldtloftet er blitt vurdert.

Tilstandsrapport



Deler av kaldtloftet over siste tilbygget del.



Bra med tilgang på luft i fra gesimser.



Lufting er funnet i orden.

Takkonstruksjon/Loft - 2 - 3

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Betongdekke som takkonstruksjon over tilbygget del med flatt tak.
Se også punkt takteking over denne delen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Gjelder himling og vegg i trapperommet. (ytterste delen av trapperommet er en isolert sperrekonstruksjon) Ellers er der fuktmerker/kondens i betonghimling frisørsalong.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råde, sopp og skadedyr.
- Andre tiltak:

Kan ikke se at betongdekke som takkonstruksjon er isolert og er dermed stor fare for kondsering. Anbefaler at det blir isolert i fra yttersiden i samband med ny takteking. Kostnadoverslaget må sees i sammenhen med ny takteking.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Skade i betonghimling frisørsalong



Maling skaller av i utstikk. (gesems)



Skader i himlig trapperom.



Skader ved vindu og vegg trapperom.

Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon over opprinnelig del med over og underbord som undertak. Kaldloftet ble vurdert i fra en inspeksjonsluke på kontoret. (Ingen gangbaner på kaldtloftet)

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Utskiftning av deler av undertaket bør beregnes når taktekkingen med undertekking skal byttes.

Tilstandsrapport



Deler av takkonstruksjone



Sagflis som isolasjon



Misfarget undertak (kondensmerker



Ingen tilgang på luft

TG 1 Vinduer

Malte noe eldre større trevinduer med fast karm i hovedetasjen og et nyere toppsving i frisørsalong.
Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på disse vinduer.



Normal slitasje på store vinduer utvendig

TG 2 Vinduer - 2

En del eldre vinduer av forskjellige typer og årganger. De fleste av disse vinduer er topphengslet.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

De fleste av disse vinduer bærer preg av slitasje og elde.

Konsekvens/tiltak

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

En del vedlikehold må beregnes på disse vinduer med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.

Tilstandsrapport



Eldre topphengslet vindu.

TG 1 Dører

To eldre ytterdører i underetasjen. (ene av stål) Eldre teakdør med glass og en nyere ytterdør med glass til frisørsalong i hovedetasjen. Disse dører er funnet i bra stand og trenger vanlig normalt vedlikehold.

TG 2 Dører - 2

Eldre balkongdør med glass på loftet. (ytter og innerdør)

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

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

Gjennværende brukstid på denne døren ansees som noe begrenset.



Eldre slitt ytterdør på loftet

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Gulvbelegg, linoleumsfliser og furugulv.

Himling: Malt betong, malte himlingsplater og malt slett på loftet.(papir)

Vegger: Malt panel, panelingsplater, malte slette og malt tapet.

Vurdering av avvik:

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

Linoleumsfliser er skadet og en del løsnet i hoved og underetasjen. Overflater på loftet er slitt.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

En del oppgraderinger/fornyng av enkelte overflater må beregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag i opprinnelig del og betongdekke i ene tilbygget del.

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.

Gjelder i begge etasjer opprinnelig del.

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.

Fungerer greit med dette avviket.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG IU Pipe og ildsted

Eldre mursteinspipe som ikke er bruk og er blitt fjærnet i fra yttertak og ned til kaldtloftet.



Pipe er ikke i bruk

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Er noen utforede vegger under bakkenivå. Ellers er det synlig pusset grunnmur.

Hulltaking er foretatt i utforet vegg møterom og det er påvist avvik i konstruksjonen. Måleresultat 10,8 vektprosent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe fuktvandring ble registrert ved søk i nedre del av grunnmur og direkte på støpte gulv med en fuktighetsindikator i tre mindre boder i bakkant mot opprinnelig grunnmur. Dette har sammenheng med at det ikke ble brukt fuktsperre (plast) under gulvstøpen og fundamenter i denne byggeperioden som gjør at det alltid vil kunne bli noe oppsug av jordfuktighet. Kan også være svikt i drenering/fuktsikring. En del fuktmerker på grunnmur med større saltutslag og høy fuktighet i disse boder. Er benyttet dampspærre (plast) på innsiden av utforede og isolerte vegger som var vanlig i denne byggeperioden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er viktig at ikke mer av grunnmur blir foret ut og lukket inne før årsaken til noe fuktighet er blitt utbedret. Nevnte tre boder må ventileres bedre for å unngå høy fuktighet i disse boder. Problemet med dampspærre på innsiden av utforede vegger er at om det skulle bli litt fuktighet/kondens i veggen vil ikke dette få tørket opp og dermed grobunn for mugg og råte. Se også punkt drenering.

Tilstandsrapport



Ene boden.



Fuktvandring i opprinnelig grunnmur.



Fuktvandring i støpt gulv.



Ytterhjørne av ene boden.

Innvendige trapper

Bygningen har to lakkert tretrapp og en betongtrapp mellom etasjer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

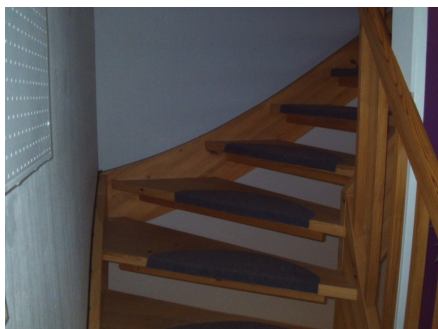
Tilstandsrapport



Betongtrapp i ene trapperommet



Trapp mellom under og hovedetasjen.



Trapp til loftet.

Innvendige dører

Innerdører av forskjellige typer og årganger er funnet i bra stand ut i fra alder på disse.

SPESIALROM

HOVED > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom i kontordelen:
Malte slette vegger og himling.
Vvs utstyr er funnet i bra stand.

Vurdering av avvik:

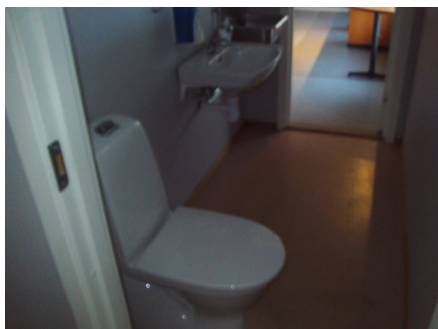
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Må også opprettes tilgang på luft.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Deler av toalettrom i kontordelen.

Tilstandsrapport

HOVED > TOALETTROM 2

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i frisørsalongen:

Linoleumsfliser på gulvet, malte vegger og en malt betonghimling.
Vvs utstyret er funnet i bra stand.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.



Innredningen.



Vifte for ventilasjon av rommet.

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i underetasjen:

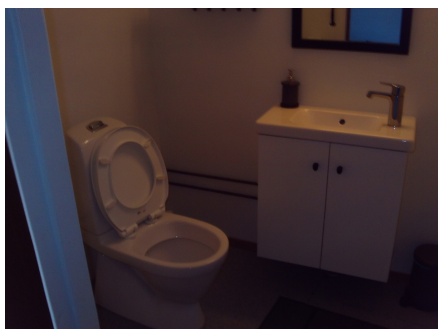
Lenoliumsfliser på gulvet, malte vegger og malt betonghimling.
Innredning og vvs utstyr er funnet i bra stand.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.



Deler av toalettrom i underetasjen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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



Kobberrør.

⚠ TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



Plastrør



Stakeluke.



Noen eldre soilrør i underetasjen.

⚠ TG 1 Ventilasjon

Bygningen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

! TG 2 Varmesentral

Det er installert to noe eldre varmepumper.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 3 Varmtvannstank

To eldre mindre vegghengte varmtvannsberedere.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er avvik:

Ene bereder var koblet i fra strøm og har større rustskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Ene bereder må skiftes ut for å taess i bruk på nytt.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Ene bereder var koblet i fra strøm og har større rustskader.



Bereder i ene boden er i bruk.

! TG 2 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.

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.

Sikringsskapet er plassert i underetasjen og har merkede kurser. Deler av anlegget er av eldre dato og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

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.
Byggeåret 1912
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ingen ting gjort i mitt eierskap.

Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, 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 En gjennomgang av eldre anlegg av fagfolk ved jevne mellomrom anbefales.



Selve sikringsskapet.



Hovedinntak.

Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Bygningen har brannslukningsapparat og ingen synlig varslingssystem. (røykvarslere)

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja

Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er i fra 90- tallet i rundt tilbygget deler og har synlig fuktsikring av type platon med en klemlist på toppen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.



Synlig fuktsikring inntil grunnmur på tilbygget deler.

TG 3 Fuktsikring og drenering - 2

Dreneringen er mest sannsynlig fra byggeåret i rundt opprinnelig del og er ikke synlig for vurdering.

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.

Tilstandsrapport

Se også punkt rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Bruken av disse enkle boder vil også være avgjørende.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Innvendig fuktproblemer.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur som er pusset og innvendig.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Gjelder på enden av bygget mot riksvei 9.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Deler av grunnmur på ene tilbygget del.



Riss/sprekk i mellom murblokker på enden av tilbygget del.

TG 0 Terrengforhold

Svak skrånet terreng i rundt grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør og vannrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

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.

Tilstandsrapport

Oljetank

Det er mest sannsynlig en oljetank av ukjent type i følge eier.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

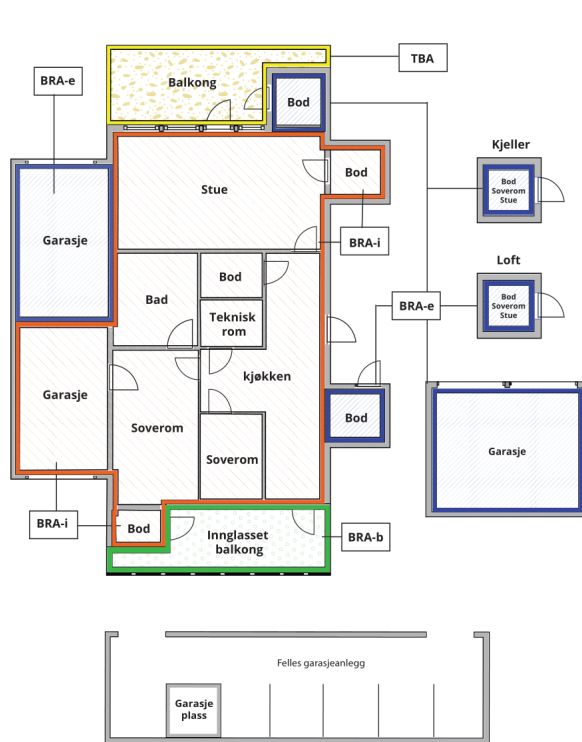
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Næring/butikklokale

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hoved	220			220		7	227
Underetasje	191			191			191
Loft	53			53		8	61
SUM	464					15	479
SUM BRA	464						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved	Gang, kontor, kontor 2, kontor 3, kontor 4, møterom, trapperom, trapperom 2, toalettrom, toalettrom 2, frisørlokale, lagerrom		
Underetasje	Undervisningslokale m/tekjøkken, trimrom, toalettrom, trapperom, trapperom 2, lagerrom, lagerrom 2, lagerrom 3, bod, bod 2, bod 3		
Loft	Trapperom, kontor, oppholdsrom, gang, bod/lagerrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Betegnelse av rominndeling i underetasjen stemmer ikke med dagens bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje/lagerbygg.

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hoved		74		74	
SUM		74			
SUM BRA	74				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved		Garasje, lagerrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegninger byggemappe i fra kommune.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Hoved		33		33	
SUM		33			
SUM BRA	33				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved		Garasje, bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegninger byggemappe i fra kommune.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Næring/butikklokale	352	112
Garasje/lagerbygg.	0	74
Garasje	0	33

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.12.2025	Torleif Fjellestad	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4219 EVJE OG HORNNES	50	66		0	1591.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Alfred Uglands veg 2							
Hjemmelshaver Evje Eiendom AS							

Bygninger på eiendommen

Garasje/lagerbygg.



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere under enkel beskrivelse av konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

- Fundamentert ved hjelp av et støpt dekke med tilhørende søyler i mot bekken.
- Har vært noe sig i nederste del som også vises med en sprekk i ringmur.
- Noe råteskader på enkelte kledningsbord.
- Eldre slitte porter og vinduer.
- Dør på enden av bygningen har utgang til nabotomt. (bygget i tomtengrense)
- Taktekingen bærer preg av slitasje og elde og må fornyes.
- Ellers må det beregnes en del vedlikehold og oppgraderinger ut i fra alder på de forskjellige bygningselementer.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1980

Kommentar

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

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

- Garasje og bod i rekke.
- Fundamentert ved hjelp av en støpt plate og en ringmur.
- Pult tak med rupanel som undertak som har blitt noe misfarget på grunn av kondens.
- Kledningen er slitt og trenger enkelte utskiftninger av bord.
- Taktekingen har normal slitasje ut i fra alder på denne.
- Bod delen er blitt platekledd innvendig.
- Vinduer bærer en del preg av slitasje og elde.
- Eldre port trenger noe justewringer og lukker ikke helt.
- Ellers må en del vedlikehold beregnes på denne bygningen med enkelte oppgraderinger nå og på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.

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	11.12.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	23.12.2025		Gjennomgått	6	Nei
Tegninger	02.06.1984	Tegninger av tilbygg	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger	08.09.1994	Tegninger av tilbygg	Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no	15.12.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	15.12.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende

konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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