

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Ulvøysundveien 102, 4770 HØVÅG

 LILLESAND kommune

 gnr. 77, bnr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 332 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 16.03.2026

Rapportdato: 16.04.2026

Oppdragsnr.: 20924-2794

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: VM1064

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



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.

JATBygg AS

Jan Arild Tallaksen er daglig leder i JATBygg AS og arbeider med tilstandsanalyser, byggtekniske vurderinger og rådgivning innen bygg og eiendom.

Han har bred erfaring fra byggebransjen og arbeider særlig med tekniske tilstandsanalyser ved eiendomstransaksjoner, skade- og årsaksvurderinger samt byggtekniske vurderinger av eksisterende bygninger.

Arbeidet utføres i henhold til gjeldende regelverk og bransjestandarder, herunder forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen
Uavhengig Takstingeniør
jan@jatbygg.no
957 59 081



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen består av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall.
Veggene er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse med utvendig liggende bordkledning.
Kledningen er malt og med normal aldersslitasje.
Takkonstruksjonen er oppført i åstak. Undertak av trepanel.
Bygningen har malt ytterdør og malt balkongdør i tre.
Bygningen har enkel kjellerdør i tre.
Platting rundt deler av boligen med overflater av skiferstein.
Utvendig trapp av betong/stein. Rekkverk av metall.
Normalt vedlikehold i form av fugging osv må påregnes.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu og betong. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater/trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. I underetasjen er det støpt plate på mark.
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør fra 2022. Det er vedovn i stue.
Boligen er oppført med kjeller hvor veggene består av eldre gråsteinsmur.
Boligen har innvendig malt tretrapp mellom etasjene.
Innvendig har boligen malte dører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malt panel.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen er oppført med naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Eier opplyser at utvendig fuktsikring av bygget er utført i 2022. Det er synlig fuktsikring på deler av bygget.
Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av opplysninger gitt av eier.
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur som er pusset/slammet på utsiden og innsiden.
Boligen er oppført med kjeller, det er platting i front av bygget med noe fall bort fra murene. Ved inngangspartiet er det flatt terreng.

Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er kun tegninger av stein plattingen på utsiden.

Naust

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Bygget er godkjent, søknad er mottatt.

Naust eldre

- Det foreligger ikke tegninger

Verksted

- Det foreligger ikke tegninger

Låve

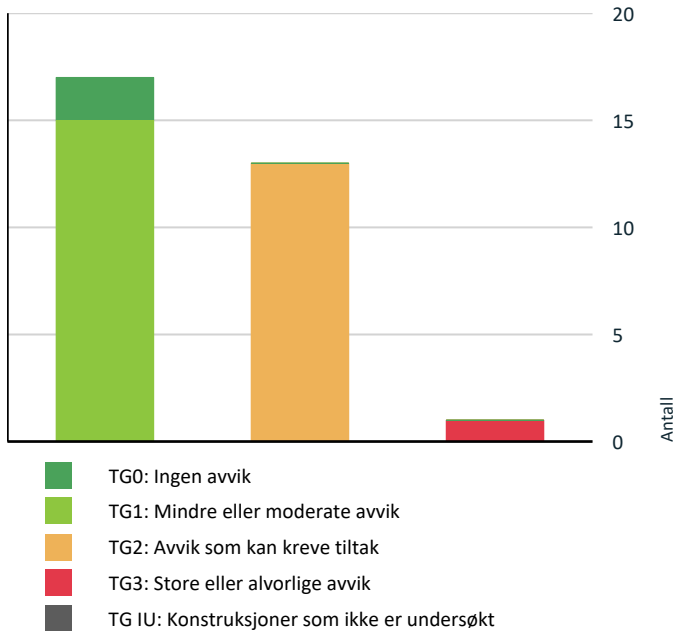
- Det foreligger ikke tegninger

Jaktbu

- Det foreligger ikke tegninger

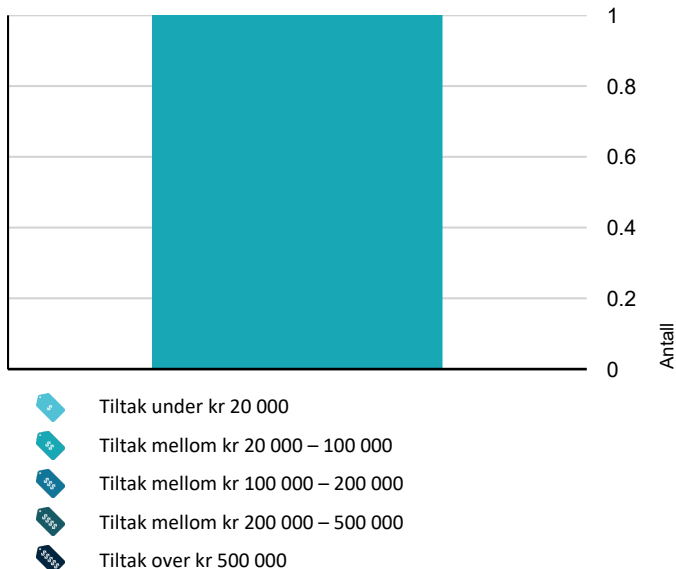
Sammendrag av boligens tilstand

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

Befaringen er utført 16.3.2026 Klokka 09.00

Det var skyer/regn og 5 grader.

Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon $\pm 0,3$ mm/m*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.

Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Oppdraget omfatter kun boligen og en enkel beskrivelse/oppmåling av de andre frittliggende byggene på eiendommen.

Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingsutstyr.

Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.

Byggeår er oppgitt fra kommunale mottatte dokumenter eller eiendomsverdi. Byggeår kan være satt da tillatelse ble gitt eller når bygget ble ferdigstilt, eventuelt når det ble gitt midlertidigbrukstillatelse. Det kan derfor forekomme noe forskjell i byggeår fra hva som opplyses i prospekt eller fra kommunen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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


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

Sammendrag av boligens tilstand

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

 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)




 Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

 Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

 Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av betongtakstein. Taket er inspisert fra takfot ved bruk av stige. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på takflaten da det ikke foreligger tilstrekkelige sikringsmuligheter. Inspeksjonen er derfor begrenset til synlige deler fra takfot og bakkenivå.

Fra tilgjengelig inspeksjonspunkt ble det ikke registrert synlige skader eller avvik på takstein, beslag eller gjennomføringer. Boligen er av eldre dato med ukjent dato for tekkingen.

Da takflaten ikke er kontrollert ved ferdsel på taket, kan det foreligge skader eller svakheter som ikke er synlige fra inspeksjonspunktet, eksempelvis forskjøvet takstein, skader rundt gjennomføringer eller lokale skader i undertaket.

Begrenset tilgang til takflaten medfører at vurderingen av takets tilstand er basert på delvis inspeksjon. Eventuelle skader eller svakheter på takflaten kan derfor ikke utelukkes. Uoppdagede skader kan over tid føre til lekkasjer og fuktpåvirkning i undertak og takkonstruksjon.

Tilleggsvurdering:

For en fullstendig vurdering av takets tilstand anbefales inspeksjon av takflaten under forsvarlige sikkerhetsforhold, eventuelt ved bruk av fagperson med nødvendig sikringsutstyr.

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 ikke avdekket synlige skader fra tilgjengelig inspeksjonspunkt. Dette utelukker imidlertid ikke at det kan foreligge skader eller mangler som kun kan avdekkes ved besiktigelse direkte på takflaten.

Det foreligger derfor en iboende risiko knyttet til takets faktiske tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak 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.

Bytte takstein ved behov da det ved knekte stein er fare for vann på undertaket og fukt/råte i underliggende konstruksjoner.

Det er fuktmerker i undertaket. Fuktmerker er normalt på eldre bygg, det er ikke unormalt at det ved mye nedbør eller snø kommer vann inn på undertaket.

Eldre takteking og undertak krever jevnlig kontroll og vedlikehold. Det bør påregnes utskiftning av undertak og takteking på sikt som følge av alder og naturlig slitasje. Systematisk vedlikehold og utbedring av skader ved behov kan forlenge takets gjenværende levetid.

Tilstandsrapport



Enkelte stein av nyere dato.



Eldre undertak.



Mose på tekkingen.



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall.

Synlige deler av systemet er inspisert fra bakkenivå og fra takfot ved bruk av stige. Inspeksjonen er begrenset, og ikke alle detaljer og overganger har vært tilgjengelig for nærmere kontroll.

Fra tilgjengelige inspeksjonspunkter ble det ikke registrert vesentlige skader eller avvik på befaringstidspunktet. Bygget ligger i et område som vurderes å være værutsatt med påvirkning fra vind/nedbør. Slike forhold kan over tid medføre økt belastning på beslag.

Dersom renner eller beslag ikke fungerer tilfredsstillende kan dette føre til at vann trenger inn i takkonstruksjon eller fasade, noe som over tid kan gi fuktpåvirkning og skader i underliggende konstruksjoner.

Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av takrenner og nedløp for å sikre tilfredsstillende avrenning av overvann.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene er oppført i trekonstruksjon av ukjent utførelse med utvendig liggende bordkledning.

Kledningen er malt og med normal aldersslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er registrert begrenset/ingen lufting i nedre avslutning mellom kledning og grunnmur. Kledningen ligger tett ned mot vannbrett/grunnmur flere steder. Ved visuell kontroll og ved stikktaking er det registrert begynnende nedbrytning i nedre del av enkelte bord og detaljer. Utførelsen er typisk for eldre bygninger fra tidlig 1900-tall, hvor kledning ofte ble montert uten etablert luftespalte bak kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- 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.

Tilstandsrapport

Manglende lufting bak kledning reduserer muligheten for uttørking av fukt som tilføres konstruksjonen gjennom nedbør, kapillært opptak eller kondens. Dette kan føre til økt fuktbelastning i nedre del av ytterveggen og over tid bidra til nedbrytning av kledning, spikerslag og eventuelt underliggende konstruksjoner. Særlig i nedre del av veggen kan dette gi økt risiko for råteskader og svekket levetid på materialene. Dersom forholdet ikke følges opp kan skader utvikle seg videre og føre til behov for større utbedringer.

Det anbefales å etablere bedre lufting i nedre del av kledningen ved fremtidig vedlikehold eller utskiftning av kledning. Dette kan gjøres ved å sikre tilstrekkelig avstand mellom kledning og vannbrett/grunnmur samt etablere luftespalte bak kledningen i tråd med dagens byggeskikk. Nedbrutt trevirke i nedre del av kledningen bør skiftes ut. Ved større rehabilitering av yttervegger anbefales det å kontrollere tilstanden på underliggende konstruksjoner og samtidig etablere korrekt luftet konstruksjon. Konstruksjonen bør holdes under jevnlig kontroll med tanke på videre utvikling av fukt- eller råteskader.



Normal alders slitasje



Stedvis mykt treverk.



Begynnende råteskader.



Ingen lufting i bunnen av kledningen.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er oppført i åstak. Undertak av trepanel. Kun mindre deler ser ut til å være isolert.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Konstruksjonen er i hovedsak uisolert. Eventuell isolasjon som er etablert ligger tett mot undertaket uten synlig luftespalte, og konstruksjonen fremstår derfor med begrenset eller manglende ventilasjon.

Ved befaring ble det registrert spor etter treborende insekter i enkelte av bygningsdelene. Det ble også målt forhøyet fuktverdi i undertaket med måleresultat på ca. 18,3 vektprosent. Undertaket fremstår stedvis misfarget og det er registrert tegn til tidligere fuktpåvirkning i deler av konstruksjonen.

Manglende isolasjon eller isolasjon lagt uten tilstrekkelig lufting mot undertaket gir begrensede uttørkingsmuligheter for fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Tilstandsrapport

Forhøyet fuktnivå i trekonstruksjoner kan over tid føre til biologisk nedbrytning som råte, sopp eller videre aktivitet fra treborende insekter. Begrenset eller manglende ventilasjon i takkonstruksjonen kan bidra til opphopning av fukt og redusert uttørking, noe som kan gi økt risiko for nedbrytning av undertak og bærende konstruksjoner. Over tid kan dette redusere konstruksjonens levetid.

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon i takkonstruksjonen slik at fukt kan transporteres bort og konstruksjonen får tilfredsstillende uttørking. Videre bør takkonstruksjonen holdes under oppsikt med tanke på utvikling av fukt- eller råteskader. Ved fremtidige vedlikeholds- eller rehabiliteringsarbeider anbefales det å kontrollere tilstanden på undertak og bærende konstruksjoner nærmere, samt vurdere tiltak dersom det avdekkes aktiv skade fra treborende insekter eller ytterligere fuktpåvirkning.

Uisolert konstruksjon vil på vinterstid oppleves svært kald. Det er stor fare for kondensering på kaldtloftet noe som vil gjøre hele konstruksjonen fuktig. Ved renovering av taket bør det etableres nye utvendig dampåpent undertak med isolasjon.



Spor etter treborende insekter.



Fare for kondensering.



Ingen isolasjon mot kaldtloftet.



18,3 vektprosent i undertaket.

Vinduer

Årstall: 2001

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

På enkelte vinduer er det registrert begynnende råteskader i nedre del av karm. Trevinduer er utsatt for naturlig slitasje over tid som følge av vær- og klimabelastning, og behov for vedlikehold må derfor påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Slitte overflater og begynnende råteskader kan føre til økt fuktopptak i treverket og videre nedbrytning av materialet dersom forholdet ikke utbedres. Over tid kan dette gi redusert funksjon og behov for utskifting av enkelte vinduer.

Lokale utbedringer av råteskader og overflatebehandling bør utføres for å hindre videre nedbrytning. Det må påregnes vedlikehold av vinduene og utskifting av enkelte vinduer der skadene er størst.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av registrert slitasje og begynnende råteskader på enkelte vinduer.

Tilstandsrapport



Fuktskader i karmene.



Enkelt glass i deler av kjelleren.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt ytterdør og malt balkongdør i tre.

Ytterdør og verandadør er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik.

Årlig justeringer av dører må forventes.



TG 2 Kjellerdør

Beskrivelse

Bygningen har enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

- Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre tredører har redusert teknisk og funksjonell standard som følge av alder og normal slitasje. Over tid kan dette medføre svekket tetthet, deformasjoner i dørblad/karmer, redusert isolasjonsevne og økt luftlekkasje. Slitasje i overflatebehandling kan også gi økt risiko for fuktopptak og videre nedbrytning av treverket dersom vedlikehold ikke følges opp.

Forholdet representerer et aldersrelatert avvik, og ytterligere forringelse må påregnes.

Det anbefales jevnlig vedlikehold, herunder overflatebehandling, kontroll av tetningslister, justering av hengsler og beslag samt utbedring av eventuelle lokale skader. Utskiftning må påregnes på sikt som følge av alder og naturlig slitasje.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Platting rundt deler av boligen med overflater av skiferstein.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp av betong/stein. Rekkverk av metall.
Normalt vedlikehold i form av fuging osv må påregnes.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu og betong. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater/trepanel.

De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene eller knirk i gulvene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som ett avvik da det er en brukt bolig.

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. I underetasjen er det støpt plate på mark.

Målingene er begrenset av at boligen var møblert på befaringsdagen, det er ikke flyttet på tyngre gjenstander slik som senger, kommoder eller fastmonterte innredninger.

Tilstandsrapport

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.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Årsaken til dette kan være variasjoner i byggematerialer, installasjonsprosesser, eller naturlige bevegelser i strukturen. Målt høydeforskjell ligger over standardens anbefalte toleranser.

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.

Registrerte høydeforskjeller i gulv overstiger standardens grenseverdier og gir grunnlag for tilstandsgrad 3. Bygget er oppført på 1900 tallet med sannsynligvis tradisjonelle tømmervegger og eldre fundamenteringsløsninger. I slike konstruksjoner vil naturlig setning i grunnen, komprimering i vegger samt langvarig deformasjon (kryp/nedbøying) i trebjelkelag over tid kunne medføre skjevheter.

Avvikene vurderes som sannsynlig resultat av bygningens alder og konstruksjonstype. Det er på befaringstidspunktet ikke registrert tegn til akutt eller pågående bevegelse. Skjevhetene påvirker planhet og brukskvalitet, men representerer samtidig et vesentlig avvik fra dagens toleransekrav.

Kostnadsestimat er satt for lokal oppretting av det enkelte rom. Dersom videre undersøkelser avdekker underliggende konstruktive forhold eller setningsproblematikk, kan omfang og kostnader avvike.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Over 50 mm på loftet.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør fra 2022. Det er vedovn i stue fra 2022.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen er oppført med kjeller hvor veggene består av eldre gråsteinsmur. Konstruksjonen er typisk for bygninger fra perioden og fremstår med synlig

Tilstandsrapport

murverk uten innvendig påføring. Det er opplyst at det nylig er etablert ny drenering rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Gråsteinsmurer er normalt ikke oppført med moderne fuksikring og kan ha begrenset kapillærbrytende sjikt mot grunnen. Slike konstruksjoner vil derfor i varierende grad kunne transportere fukt fra omkringliggende masser og inn i murverket. Da veggene er åpne og ikke innkledd, vil eventuell fukt lettere kunne avgi til rommet og være synlig ved inspeksjon.

På befaringsdagen var det installert og i drift en avfukter i kjelleren. Bruk av avfukter kan påvirke fuktforholdene i rommet og medføre at registrerte fuktnivåer fremstår lavere enn ved normal drift uten avfukting.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre gråsteinsmurer kan ha naturlig fuktvandring gjennom konstruksjonen. Selv om det er etablert ny drenering vil slike konstruksjoner fortsatt kunne ha periodisk fuktpåvirkning, særlig ved store nedbørsmengder eller høy grunnfukt. Dersom veggene senere bygges inn eller tildekkes kan fukt bli innestengt og gi økt risiko for mugg, sopp eller nedbrytning av materialer.

Det anbefales å opprettholde synlige kjellervegger slik at konstruksjonen kan tørke fritt og for å kunne kontrollere eventuell fuktpåvirkning. Veggene bør holdes under jevnlig oppsikt. Dersom det vurderes å kle inn veggene anbefales det først å gjennomføre nærmere fuktvurderinger og eventuelt etablere konstruksjonsløsninger som ivaretar tilstrekkelig ventilasjon og fuksikring.



TG 1 Innvendige trapper

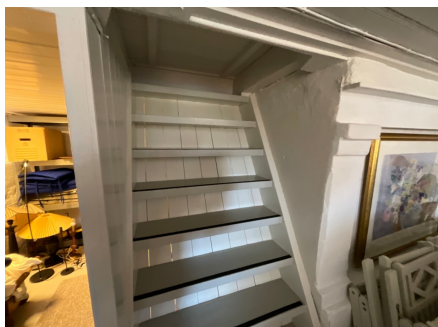
Beskrivelse

Boligen har innvendig malt tretrapp mellom etasjene.

Trappen fremstår av eldre utførelse med bratt stigning og smale inntrinn. Utformingen av trappen avviker fra dagens anbefalinger for trapper mellom boligrom, hvor det normalt stilles krav til slakere stigning og større inntrinn for å sikre god fremkommelighet og sikker bruk.

Trappeløpet er smalt og med begrenset plass i repos/tilkomst, noe som er typisk for eldre boliger hvor trapper ofte ble etablert med mindre plass og brattere utforming enn dagens byggeskikk.

Trappen bør brukes med aktsomhet, og håndløper bør opprettholdes eller forbedres for å bedre sikkerheten.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte dører av tre.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er av ukjent årgang. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malt panel.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 25 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist.

Vurdering av avvik:

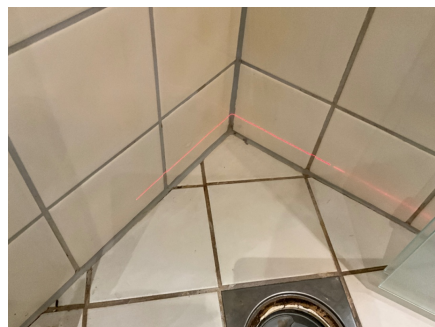
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Gulvflaten fremstår med normal slitasje, det er registrert hulrom under enkelte av flisene. Dette indikerer manglende feste av flisen. Sprekker i fugene i overgang vegg - gulv indikerer bevegelser i bygget noe mer ikke er unormalt på eldre bygg.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

For å lukke avviket må sannsynligvis hele gulvet legges på nytt, dette vil ikke være hensiktsmessig som et enkeltstående tiltak, men bør vurderes ved en renovering.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

🚩 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Dokumentasjon på fagmessig utførelse foreligger ikke.

Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller fuktskade ved befaring. Hulltaking og fuktmåling i tilstøtende konstruksjon viste normale verdier. Manglende dokumentasjon på utførelse medfører redusert forutsigbarhet knyttet til membranens utførelse, detaljer rundt slukt og forventet levetid. Smøremembran er erfaringsmessig mer utsatt for utførelsesfeil enn prefabrikkerte membransystemer, særlig i overgang mot sluk. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon og alder, samt behov for økt oppfølging i videre brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Sprekker i membran oppstår typisk i overgang mellom sluk og gulv, deler av dette området er dekket av fliselim og fugemasse og er ikke tilgjengelig for kontroll. Hull i dette område vil kunne føre til skader i konstruksjonen.

Det anbefales jevnlig visuell kontroll av fuger, slukovergang og gjennomføringer. Ved fremtidig oppussing bør full utskifting av membran og sluk vurderes.



1. ETASJE > BAD

🚩 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen er ikke tilstrekkelig festet, fare for å løsne helt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Feste innredning.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på kjøkkenet bak våtsone for dusjen, måling utført i bunnsvill mot badet.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Eldre kobberrør kan over tid få slitasje, irr og innvendig korrosjon som kan svekke materialet. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller skader ved synlige deler av anlegget på befaringdagen.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Vannledninger med høy alder har generelt økt risiko for lekkasjer som følge av materialslitasje og korrosjon. Da deler av rørføringen er skjult i konstruksjoner kan eventuelle lekkasjer utvikle seg over tid før de blir synlige.

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige deler av rørsystemet. Ved fremtidig oppussing eller arbeider i konstruksjoner hvor rørføringer ligger skjult, bør det vurderes utskifting eller oppgradering av eldre vannledninger.



Nyere inntak med fordeling rundt på eiendommen.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Eldre avløpsrør i plast kan over tid få slitasje i skjøter og materialer. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje eller funksjonssvikt ved synlige deler av anlegget på befaringdagen.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsledninger med høy alder har generelt økt risiko for lekkasjer eller svikt i skjøter over tid. Da deler av rørsystemet ligger skjult i konstruksjoner, kan eventuelle lekkasjer utvikle seg før de blir synlige.

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige deler av avløpssystemet. I forbindelse med fremtidig oppgradering eller rehabilitering av våtrom vil det være naturlig å vurdere utskifting av eldre avløpsrør.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon i henhold til byggeskikk og regelverk på oppføringstidspunktet. Naturlig ventilasjon forutsetter jevnlig lufting for å opprettholde tilfredsstillende luftutskifting og redusere risiko for kondensdannelse i kalde perioder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Mangelfull ventilasjon kan gi redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårligere inneklima og økt risiko for kondens og muggvekst på overflater.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsberederen elektriske tilkobling er til stikkontakt. Regelverket tilsier fast tilkobling til denne type bereder.

Berederen har en elektrisk tilkobling som ikke er i tråd med dagens krav for beredere av slik størrelse og effekt.

Det skyldes at tilkoblingen er blitt utført slik da berederen ble montert.

Tiltak for fast tilkobling av berederen bør utføres, selv om dette ikke er et krav om på utføres tilkoblingen fast, før eventuelt ny bereder monteres. Det anbefales likevel at det etableres fast strømtilkobling for å motvirke fare for brann.

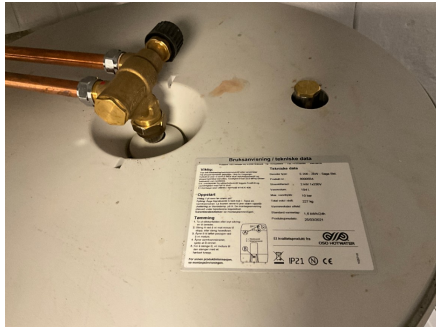
Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Den elektriske tilkoblingen med stikkontakt kan medføre økt fare for brannutvikling, grunnet belastningen tilkoblingen utsettes for.

Tilstandsgraden settes i tråd med krav gitt i gjeldende standard (NS3600)

Tilstandsrapport



Årlig kontroll må påregnes.

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 bygningsakkyndig 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

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen på loftet.

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.

0 Deler av anlegget er av nyere dato, andre deler av ukjent dato.

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

Ja Det foreligger dokumentasjon fra dagens eier, ellers ingen dokumentasjon.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er utført arbeider på anlegget i senere tid, foreligger dokumentasjon på arbeidene.

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Utførende elektriker opplyser å ha gjort en utvidet vurdering av anlegget i forbindelse med oppgradering og ombygging.



Nyere deler og eldre deler.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Eier opplyser at utvendig fuktsikring av bygget er utført i 2022. Det er synlig fuktsikring på deler av bygget. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av opplysninger gitt av eier.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur som er pusset/slammet på utsiden og innsiden.

Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen er oppført med kjeller, det er platting i front av bygget med noe fall bort fra murene. Ved inngangspartiet er det flatt terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.

Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet og utvendig stoppekran er ikke lokalisert.

Vurderingen og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på anlegget da rør og koblinger er nedgravd.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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)				
Loft	32			32		28	60
1. etasje	69			69	38		69
Kjeller	8			8		33	41
SUM	109				38	61	170
SUM BRA	109						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom 1, soverom 2, alkove 1, alkove 2, gang, kott		
1. etasje	Bad, stue, spisestue, entré, trapperom, kjøkken		
Kjeller	Boder		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er kun tegninger av stein plattingen på utsiden.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Vinduene på loftet er ikke godkjent for rømning etter dagens krav.

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		42		42	82
SUM		42			82
SUM BRA	42				

Romfordeling

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

Kommentar

TBA er omtrentlig da bryggen er plasskuttet inntil fjellet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Bygget er godkjent, søknad er mottatt.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Naust eldre

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		30		30	
SUM		30			
SUM BRA	30				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Allrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Verksted

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		29		29	
SUM		29			
SUM BRA	29				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Toalettrom, gang, garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Låve

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)				
Loft		66		66		10	76
Kjeller							
1. etasje		36		36		40	76
SUM		102				50	152
SUM BRA	102						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Uinnredet lofts rom	
Kjeller		Uinnredet kjeller	
1. etasje		Lagerrom, kontor, bod rom, fjøs (eldre), entré	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det er lav takhøyde/etasjeskille som gjør målingene omtrentlige. Deler av låven er ikke forsvarlig å bevege seg ut på etasjeskille.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Jaktbu

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		20		20	
SUM		20			
SUM BRA	20				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Allrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2026	Jan Arild Tallaksen Representant for eier	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4215 LILLESAND	77	2		0	207734 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Ulvøysundveien 102

Hjemmelshaver

Lund Øystein

Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse

Byggeår

1980

Kommentar

Omtrentlig byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Eldre naust oppført i trekonstruksjon fundamentert direkte på naturstein/berg i sjøkanten.

Bygget er plassert helt i vannkanten og er utsatt for betydelig vær- og fuktbelastning fra sjø, vind og bølgepåvirkning.

Yttervegger er kledd med stående trekledning. Kledningen fremstår med normal aldersslitasje. Tak er utført som saltak teknet med metallplater.

Taktekking fremstår av eldre dato med synlig slitasje og værpåvirkning.

Naustet er oppført uten tradisjonelt gulv og består innvendig av åpen konstruksjon med synlig bindingsverk og underlag av stein/berg.

Bygget har direkte adkomst fra brygge langs sjøen.

Bygningen fremstår som et eldre naust med enkel konstruksjon, tilpasset bruk til lagring og sjørelaterte formål.

Videre renovering og vedlikehold må påregnes.

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



Naust eldre



Anvendelse

Byggeår

1930

Kommentar

Omtrentlig byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Eldre naust oppført i trekonstruksjon fundamentert direkte på naturstein/berg i sjøkanten.

Bygget er plassert helt i vannkanten og er utsatt for betydelig vær- og fuktbelastning fra sjø, vind og bølgepåvirkning.

Yttervegger er kledd med stående trekledning. Kledningen fremstår med aldersslitasje og generelt stort vedlikeholdsetterslep. Bygget er oppført med enkel konstruksjon, noe som er vanlig for denne typen bygg.

Tak er utført som saltak tekking med takstein og metallplater av eldre dato. Taktekking fremstår med tydelig aldring, begroing, slitasje og utettheter.

Byggets plassering direkte i sjøkanten medfører høy eksponering for fukt, sjøsprøyt og værpåkjening.

Bygningen fremstår samlet sett som et eldre naust med høy alder og tydelig slitasje på flere bygningsdeler.

Renovering må påregnes.

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



Verksted



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittstående verksted oppført i trekonstruksjon på delvis støpt fundament/betongsåle.

Bygningen fremstår oppgradert i nyere tid med utvendig kledning av liggende trekledning. Overflater fremstår jevnt vedlikeholdt med normal slitasje.

Tak er utført som saltak med takteking av metallplater. Gesims og takutstikk fremstår i god stand uten synlige skader ved befarings.

Vinduer og ytterdører fremstår av nyere dato med normal funksjon og uten registrerte skader.

Terrenget rundt bygget består av grus og steinheller. Bygget ligger delvis mot fjellside og vannpress mot baksiden må derfor forventes.

Bygningen fremstår generelt i normal til god teknisk stand, med oppgraderinger som tilsier forventet restlevetid på flere bygningsdeler. Det må påregnes videre normalt vedlikehold over tid.

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



Låve



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittstående låve oppført i trekonstruksjon på grunnmur av naturstein/betong.

Bygget fremstår av eldre dato og er preget av betydelig alder og manglende vedlikehold.

Yttervegger er kledd med stående trekledning som har omfattende slitasje, avflasket maling og stedvis nedbrutt trevirke. Kledningen fremstår generelt værslitt med fare for råteskader i utsatte partier.

Grunnmuren består av naturstein og betong med synlige aldrings- og slitasjetegn. Det er registrert ujevnheter og stedvis forvitring i murverket.

Terrengnet rundt bygget ligger delvis tett mot grunnmuren, noe som kan bidra til økt fuktbelastning mot konstruksjonen.

Takets konstruksjon og tekking er ikke nærmere inspisert, men bygget fremstår generelt med høy alder og forventet redusert teknisk levetid på flere bygningsdeler.

Bygningen fremstår samlet sett i svært dårlig teknisk tilstand med omfattende vedlikeholdsetterslep.

Det må påregnes betydelige utbedringer dersom bygget skal opprettholde funksjon over tid. Alternativt kan riving eller full rehabilitering være aktuelt.

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



Jaktbu



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Enkel bu oppført i trekonstruksjon.

Bygget er i ferd med å rase sammen, fare for sammenbrudd av hele konstruksjonen.

Riving må påregnes.

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
Egenerklæring	12.03.2026		Gjennomgått	8	Nei
Ordrebekreftelse	23.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Byggesak	23.03.2026	Kommunen opplyser: Finnes ikke ferdigattest eller tegninger i våre arkiv.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	
2	05.05.2026	

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.