


# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Åsevegen 319 , 4480 KVINESDAL

 KVINESDAL kommune

 gnr. 109, bnr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 259 m<sup>2</sup> BRA-i: 191 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.02.2026

Rapportdato: 24.02.2026

Oppdragsnr.: 20755-1384

Referansenummer: XJ2708

Autorisert foretak: KE Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Karl Henry Englund



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

# KE takst as

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

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

## Rapportansvarlig



Karl Henry Englund

[karl@ketakst.no](mailto:karl@ketakst.no)

477 59 958



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1964 med frittliggende garasje og annekst beliggende landlig til Boligen inneholder:  
Kjeller:  
Hobbyrom, 2gang, soverom, kjellerstue, bad, vaskerom, bod, 2 garasjer  
1 etg:  
Stue, kjøkken, gang, bad/vaskerom, 3 soverom, trapperom

Det er kun boligen som inngår i rapporten.  
Garasje og annekset med en enkel beskrivelse  
Boligen er vurdert utfra byggeår og hva ansees som normal bruks- og aldersslitasje. Det kan derfor være bygningsmessige avvik som ikke er nevnt i rapport.

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

For øvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning. Lykke til!

## Enebolig - Byggeår: 1964

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med betongstein og undertak av takbord.  
Takrenner er av metall/sink og har malt overflate.  
Pipe helbeslått over tak med bunnbeslag  
Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig stående kledning, enkelte partier med liggende kledning.  
Luftet W- sperrekonstruksjon med undertak av takbord. Kaldt loft.  
Malte trevinduer med 2 lags glass.  
Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.  
Teak ytterdør med glass og malt tett kjellerdør i garasjen.  
Teak balkongdør fra bad og malt balkongdør i stue.  
Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt  
Balkong/terrasse med dekke av terrassebord  
Utvendig tretrapp fra terrasse.  
Garasje med støpte vegger/gulv, støpt tak mellom beboelsesrom og terrasse, det er montert vippeport i front  
Garasje med støpte vegger/gulv, støpt tak mellom beboelsesrom og terrasse, det er montert sidehengslet dører i front

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:  
Gulvoverflater:  
Laminat, tepper, beleg, betong  
Veggoverflater:  
Panel, tapet og betong  
Takoverflater:  
Panel, Himlingsplater  
Bad 1 etg:  
Belegg på gulv, panelte vegger og tak  
Bad kjeller::  
Belegg på gulv og vegger med våtromsplater i dusj og himlingsplater i tak

Vaskerom:  
Betong gulv og vegger, panelt tak

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

Oppvarming: Varmepumpe, vedovn, elektrisk

Støpt betongplate som underlag for gulv i kjeller etasje.  
Etasjeskillere i tre.  
Elementpipe med vedovn i stue og i bod i kjelleren.

Boligen har rom under terreng og kjelleren er innredet.  
Hulltaking er foretatt i utforet vegg i bod.  
På generelt grunnlag nevnes det at vegger med på forede konstruksjoner ansees som risikokonstruksjon da det kan være skjult fukt og råte i bakenforliggende konstruksjoner.  
Krypkjeller under tilbygg med planert, u planert rom  
Malt tretrapp med tette trinn med spile rekkverk  
Trappen er ikke etter dagens standard med fungerer greit som trapp i mellom etasjene  
Finerte slette fyllingsdører.  
Enkelte dører har justeringsbehov og har noe slark i håndtak.  
Påregnelig slitasje må kunne forventes alder tatt i betraktning

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom 1 etg:  
Bad har belegg på gulv og panelte vegger og tak.  
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.  
Det er ikke montert ventilasjon i rommet ut over åpning av vindu, det er montert panelovn til oppvaring.  
Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under klemring som tettesjikt.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger mot yttervegg.  
Rommet har synlig fuksikring på gulv.  
Det er utført fukt søk med fuktindikator uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom :  
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Bakgrunnen for dette er en sammensetning av alder på produkter og generell oppbygging som ikke vil imøtekomme dagens krav til våtrom.  
Rommet er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin  
Vegger og gulv med synlig betong overflate, det mangler tettesjikt i våtsoner  
Rommet har ingen ventilasjon ut over naturlig ventilasjon, veggventil i yttervegg  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger av mur.  
På vaskerommets våtsoner er det utført fukt søk med fukt indikator med påvise unormale forhold i overgangen mellom vegg/gulv.

Bad kjeller:  
Bad har belegg på gulv, våtromstapet på vegger og våtromsplater i dusj med himlingsplater i tak.  
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjhjørne.

# Beskrivelse av eiendommen

Det er mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme. Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under klemring som tettesjikt. . Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner, vegger mot utvendig murvegger. Det er utført fukt søk med fuktindikator med påvise unormale forhold i våtromsplater.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning eldre dato med slette fronter og laminerte benkeplater. Integrrert med oppvaskmaskin Parkett på gulv og malte slette vegger. Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert. Ventilator med utlufting ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber synlig i vaskerommet, ellers skult i konstruksjonen Avløpsrør av plast. Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden. Varmepumpe i stue. 200 liters varmtvannstank plassert på vaskerom, rommet har sluk i gulv som ivaretar lekkasjesikring. Trykktank plisert i gang i kjelleren Sikringsskap med skrusikringer og kursfortegnelse plassert i gang 1 etg

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til terreng. Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig. Grunnmur mot terreng er ikke isolert og har ikke synlig grunnmursplast. Grunnmursvegger av puset grunn murblokker på vegger med puset overfalte. Støpt betongplate plate som underlag for gulv i 1. etasje. Forstøtningsmur langs hus ikke synlig på grunn av snødekke. Terrenget forhold rundt boligen er skrått i flere nivåer med gruset gårdsplass og plen/naturtomt ellers på eiendommen. Vann og avløps rør i pvc. Tilknyttet privat borehull og septiktank via private stikkledninger. Septiktank av betong plassert i gårdsplass Borehull plassert på tomten sammen med nabo I henhold til eier så skal nabo kobles ifra før eierskifte

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

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspere. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonspere/brønn eller andre forebyggende tiltak. I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Moderat til Lav.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger Det ikke framlagt tegninger i fra de kommunale arkiver ut over plantegning for 1 etg Innhent godkjente tegninger

### Anneks

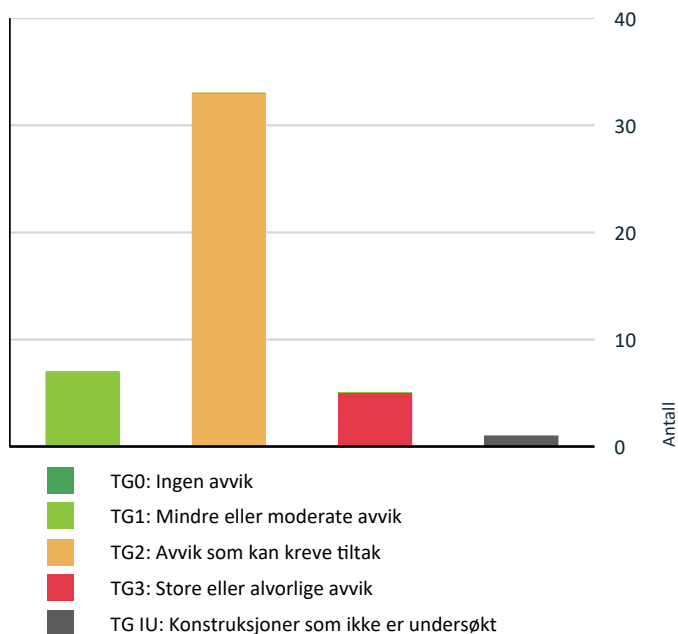
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger Det ikke framlagt tegninger i fra de kommunale arkiver Det må framskaffes tillatelse for oppføring

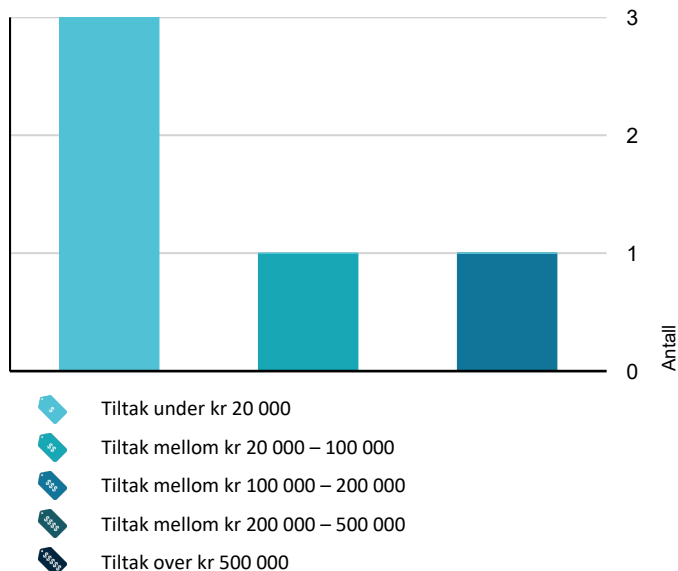
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om regulering/ tomt / bebyggelse er innhentet fra kommunens bygningsarkiv.

Opplysningene om eiendommen er gitt av megler/ rekvisitent.

Oppdraget omfatter. Tilstandsrapport- Enebolig. Det gjøres oppmerksom på at tilbygget(Garasjen, annekset) som er oppført på eiendommen ikke er nærmere tilstandsvurdert, men kun enkel beskrivelse i rapporten.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feiluke.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



##### Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon  
Ingen ventilering utover åpning av vindu.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



##### Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



##### Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.  
Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



##### Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.  
Avtrekksvifte er defekt.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



##### Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen.

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

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

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

Selv om rennene fremstår som hele på befaringsstidspunkte kan ikke utelukkkes at svekkelser har oppstått, og behov for utskiftninger vil melde seg.

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

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

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Kledning har varierende tilstand med generelt eldre årgang.

Det er stedvis observert råte punkter på kledning som må byttes.

Kun mindre punkter/bord her og der, men det kan forekomme mer om man undersøker ytterligere.

Når man bytter hele vegger så kan det ofte avdekkes bakenforliggende avvik pga eldre byggeskikk tilsier at det er mindre lufting bak kledning/i konstruksjon.

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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

-Ventilering/lufting av takkonstruksjon vurderes å være noe begrenset med kun ventil i gavl.

-Det mangler luftespalte i gesims på store deler av boligen utvendig.

Årsak til begrenset lufting av kaldt loftet vurderes å være at det ikke er etablert luftespalte i gesims for lufttilførsel til kaldt loftet

-Det blei observert en del muse aktiviteter på loft, div feller oppsatt

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

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

-Vinduer har varierende tilstand. Generelt fremstår vinduene med alderstegn og værslitasje og har vedlikeholdsbehov.

Det er registrert skader på vannbrett å vinduer, årsaken vurderes å være fukt/mangelfull vedlikehold. På kjellervinduer i mur er det ikke sålebeslag under vinduer og mangelfull tetting/ pussing rundt vinduene, dette har forårsaket fuktskader i enkelte vinduer i nedkant mot mur.

Dette kan påføre vinduene store fukt belastninger ved opptrekk av fukt via mur, som videre kan medføre fuktskader på vinduskarmer

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

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

-Balkongdør i stue med fukt skader i dørspeil som det vil kreves tiltak på

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

Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

-Tettesjikt/membran ikke mulig påvise under terrassedekke, mangelfull tettesjikt vil øke faren for skulte skader i konstruksjonen..

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

Det er avvik:

-Kombinasjon av alder og tilstand tilsier at det vil være behov for tiltak

-Det er for store åpninger mellom trinn i henhold til teknisk forskrift som vil øke faren for fall

### ! Utvendig > Garasje 1 [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er registrert fukt inntrenging i nedkant mellom gulv og vegger som kan være en indikasjon på at dreneringen har svekkelser eller ikke fungerer slik den skal.

-Det er fukt merker i tak/vegg som kan ha en indikasjon på at tettesjikt mellom terrasse og garasjen har svekkelser

-Port har slitasje og svekkelser på grunn av alder og eldre

### ! Utvendig > Garasje 2 [Gå til side](#)

Det er avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

-Det er registrert fukt inntrenging i nedkant mellom gulv og vegger som kan være en indikasjon på at dreneringen har svekkelser eller ikke fungerer slik den skal.  
-Port med slitasje og svekkelser etter alder og elde

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

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Det er avvik:

-Det er registrert fukt utslag i påforet vegger i kjelleren og synlige murvegger.

-Det er gjennom målinger påvist forhøyet fuktnivå i trevegger i under etg./kjeller i bod med 18,4 vektprosent.

-Disse symptomene er et tegn på at dreneringen kan ha svekkelser/ skader, og ikke fungerer slik den skal.

-Utluftingen i kjelleren er med enkle ventiler i grunnmuren. Ventileringen vurderes å være begrenset i hele kjelleren, og bør bedres.

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

Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er begrenset tilgang til å vurdere rommet mellom det nederste bjelkelaget og bakken (krypkkjeller) da høyden på taket er svært lavt og kun tilgjengelig via en liten åpning/inspeksjonsluke.

Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering.

Temperatur og fukt forhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid.

En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen.

Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor krypkkjelleren under befaringen, slik som misfarging av treverk, spesielle insekter eller råteskader i konstruksjoner, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkkjelleren.

Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

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

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

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

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

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

gjenværende brukstid

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

Normal levetid for avløpsrør av støpejern er 25-100 år TG gis for normal slitasjegrad og at det ikke ble registrert lekkasje på

befaringsdagen, men vet ved fremtidig renoveringer der konstruksjon

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

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

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

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

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på trykktank er oppbrukt.

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

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

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

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen. Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting dreneres bort. Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold, men terreng kunne vært bedre tilrettelagt

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

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

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

Det er avvik: Er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på utvendig borehull

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

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. -Kjøkkenet har en del slitasje og hakk merker i innredning og benkeplate

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

Det er uegnede materialer i våtsoner. • Det er områder som ikke fuktbestandige materialer i våtsonen, løsningen eller byggematerialet er uegnet

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

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

## ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Det er avvik: Ved andre fukt undersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

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

Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater. Tapetskjøter er ikke tette

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

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

## ! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik: - Det er registrert skader i dusj vegger

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

Det er registrert symptom på fuktskader. -Det er registrert fuktskader i nedkant våtromsplater i dusj, hvis det ikke gjøres tiltak vil det kunne være fare for videre skadeutvikling i konstruksjonen

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

# Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ⚠ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ⚠ Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

-Rekkverk av tre fra terrasse/balkong fra 1 etg har høyde som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyder.

-Rekkverk er blitt oppført med høyden etter byggeårets krav.

For å gjøre rekkverk mer sikker mot fall/fallskader, bør rekkverket forhøyes.

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

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

### Byggeår

1964

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

### Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Ny varmepumpe
------	---------------	---------------

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking med betongstein og undertak av takbord.

Taktekkingen og undertaket har en alder som tilsier en Tg2 Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

### Vurdering av avvik:

- Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen.

### Konsekvens/tiltak

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

-Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.



### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner er av av metall/sink og har malt overflate.

Nedløpsrør slipper takvann til rør i grunnen. Hvor dette ledes videre er ikke kjent.

Rennene vurderes ut fra det som er synlig å kan være fra byggeår Pipe helbeslått over tak med bunnbeslag

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

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

Selv om rennene fremstår som hele på befaringstidspunkte kan ikke utelukkes at svekkelser har oppstått, og behov for utskiftninger vil melde seg.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

-Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor det foregår ferdsel på vinterstid.

-Jevnlig ettersyn og takrenner samt renhold rengjøring vurderes som nødvendig.

Dette vil bidra til at rene brukstid kan forlenges.



Utetheheter i takrenne

### TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig stående kledning, enkelte partier med liggende kledning.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Kledning har varierende tilstand med generelt eldre årgang. Det er stedvis observert råte punkter på kledning som må byttes. Kun mindre punkter/bord her og der, men det kan forekomme mer om man undersøker ytterligere. Når man bytter hele vegger så kan det ofte avdekkes bakenforliggende avvik pga eldre byggeskikk tilsier at det er mindre lufting bak kledning/i konstruksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

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



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Luftet W- sperrekonstruksjon med undertak av takbord. Kaldt loft.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Ventilering/lufting av takkonstruksjon vurderes å være noe begrenset med kun ventil i gavl.
- Det mangler luftespalte i gesims på store deler av boligen utvendig. Årsak til begrenset lufting av kaldt loft vurderes å være at det ikke er etablert luftespalte i gesims for lufttilførsel til kaldt loft
- Det ble observert en del muse aktiviteter på loft, div feller oppsatt

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - Lufting/ventilering bør forbedres med etablering av luftespalte nedkant tak og i gesims, som vil forbedre luftsirkulasjonen av kalt loft betraktelig.
  - Det bør gjøres tiltak fort å forhindre mus i å komme inn i boligen



Isolasjon mot yttertak



Mangler luftespalte i gesims

## TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2 lags glass. Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer har varierende tilstand. Generelt fremstår vinduene med alderstegn og værslitasje og har vedlikeholdsbehov. Det er registrert skader på vannbrett å vinduer, årsaken vurderes å være fukt/mangelfull vedlikehold.
- På kjellervinduer i mur er det ikke sålebeslag under vinduer og mangelfull tetting/ pussing rundt vinduene, dette har forårsaket fuktskader i enkelte vinduer i nedkant mot mur. Dette kan påføre vinduene store fukt belastninger ved opptrekk av fukt via mur, som videre kan medføre fuktskader på vinduskarmer

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - Det må påregnes noe vedlikehold/oppgraderinger og at enkelte vinduer må beregnes skiftes ut på grunn av slitasje og elde .

# Tilstandsrapport



Fukt skader i nedkant mot mur

## TG 2 Dører

Teak ytterdør med glass og malt tett kjellerdør i garasjen.  
Teak balkongdør fra bad og malt balkongdør i stue.  
Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
  - Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Balkongdør i stue med fukt skader i dørspeil som det vil kreves tiltak på

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.  
Hovedsakelig utvendig balkongdør i stue, oppsyn de andre og vedlikehold og potensiell utskiftning balkongdøre



Skader i dør speil

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord  
Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.  
Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes.

### Vurdering av avvik:

- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.
- Tettesjikt/membran ikke mulig påvise under terrassedekke, mangelfull tettesjikt vil øke faren for skjulte skader i konstruksjonen..



Ukjent tettesjikt



## TG 2 Utvendige trapper

Utvendig tretrapp fra terrasse.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Kombinasjon av alder og tilstand tilsier at det vil være behov for tiltak  
-Det er for store åpninger mellom trinn i henhold til teknisk forskrift som vil øke faren for fall

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokalt tiltak bør utføres.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Garasje 1

Garasje med støpte vegger/gulv, støpt tak mellom beboelsesrom og terrasse, det er montert vippeport i front

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

- Det er registrert fukt inntrenging i nedkant mellom gulv og vegger som kan være en indikasjon på at dreneringen har svekkelser eller ikke fungerer slik den skal.

- Det er fukt merker i tak/vegg som kan ha en indikasjon på at tettesjikt mellom terrasse og garasjen har svekkelser

- Port har slitasje og svekkelser på grunn av alder og eldre

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

- Det må gjøres videre undersøkelser av tettesjikt/drenering , tiltak kan ikke utelukkes

- Tiltak bør gjøres på port



Fukt i mellom gulv og vegger



Fuktmerker

## TG 2 Garasje 2

Garasje med støpte vegger/gulv, støpt tak mellom beboelsesrom og terrasse, det er montert sidehengslet dører i front

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

- Det er registrert fukt inntrenging i nedkant mellom gulv og vegger som kan være en indikasjon på at dreneringen har svekkelser eller ikke fungerer slik den skal.

.Port med slitasje og svekkelser etter alder og elde

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

- Det må gjøres videre undersøkelser av tettesjikt/drenering , tiltak kan ikke utelukkes

- Tiltak bør gjøres på port



## INNVEDIG

## TG 1 Overflater

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

Gulvoverflater:

Laminat, tepper, beleg, betong

Veggoverflater:

Panel, tapet og betong

Takoverflater:

Panel, Himlingsplater

Bad 1 etg:

Belegg på gulv, panelte vegger og tak

Bad kjeller::

Belegg på gulv og vegger med våtromsplater i dusj og himlingsplater i tak

Vaskerom:

Betong gulv og vegger, panelt tak

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

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongplate som underlag for gulv i kjeller etasje.

Etasjeskillere i tre.

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

# 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.

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 3 Pipe og ildsted

Elementpipe med vedovn i stue og i bod i kjelleren.

Ved inspeksjon av utvendige overflater på pipe og brannmur, ble det ikke registrert sprekker eller riss av betydning.

For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Boligen har rom under terreng og kjelleren er innredet.

Det er utførende vegger av tre med plater/panel og synlige murvegger.

Utvendig er murene pusset.

Hulltaking er foretatt i utforet vegg i bod.

På generelt grunnlag nevnes det at vegger med på forede

konstruksjoner ansees som risikokonstruksjon da det kan være skjult fukt og råte i bakenforliggende konstruksjoner.

Dette fordi det kan være en fuktig murvegg/yttervegg og når man

påfører innvendig så vil

man ha redusert kontrollmulighet på det reisverk/treverk som er bak veggoverflater som er synlig.

Man vil med andre ord ikke alltid kunne avdekke avvik uten videre kontroll bak overflater.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Det er registrert fukt utslag i påforet vegger i kjelleren og synlige murvegger.

-Det er gjennom målinger påvist forhøyet fuktnivå i trevegger i under etg./kjeller i bod med 18,4 vektprosent.

-Disse symptomene er et tegn på at dreneringen kan ha svekkelser/skader, og ikke fungerer slik den skal.

-Utluftingen i kjelleren er med enkle ventiler i grunnmuren.

Ventileringen vurderes å være begrenset i hele kjelleren, og bør bedres.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrengingen i kjelleren.

-Tiltak for re-drenering av boligen kan ikke utelukkes for å begrense fuktgjennomgang gjennom grunnmur og betonggulv.

-Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle fuktinntrenginger/skader i konstruksjonen i kjelleren.

-Tiltak for å bedre ventileringen og utluftingen av kjelleren anbefales utført.

Dette kan normalt gjøres ved å montere mekanisk ventilasjon i murveggene.



## TG 2 Kryp Kjeller

Kryp kjeller under tilbygg med planert, u planert rom

## Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

# Tilstandsrapport

Det er begrenset tilgang til å vurdere rommet mellom det nederste bjelkelaget og bakken (krypkjeller) da høyden på taket er svært lavt og kun tilgjengelig via en liten åpning/inspeksjonsluke.

Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering.

Temperatur og fukt forhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid.

En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen.

Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor krypkjelleren under befaringen, slik som misfarging av treverk, spesielle insekter eller råteskader i konstruksjoner, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

## Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

-Fjerning av organisk materiell som ligger på bakkenivå



## TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp med tette trinn med spile rekkverk  
Trappen er ikke etter dagens standard med fungerer greit som trapp i mellom etasjene



## TG 2 Innvendige dører

Finerte slette fyllingsdører.

Enkelte dører har justeringsbehov og har noe slark i håndtak. Påregnelig slitasje må kunne forventes alder tatt i betraktning

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad har belegg på gulv og panelte vegger og tak.

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er ikke montert ventilasjon i rommet ut over åpning av vindu, det er montert panelovn til oppvaring.

### ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger og tak med panel med oppkant av belegg langs gulv

### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.
- Det er områder som ikke fuktbestandige materialer i våtsonen, løsningen eller byggematerialet er uegnet

### Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan omfanget øke over tid med ytterligere konsekvenser.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes

# Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Overflater Gulv

Badet har gulvbelegg med oppkant langs vegger  
Oppvarmes med panelovn på vegg

ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under klemring som tettesjikt.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.  
Innredning har normal slitasje alder tatt i betraktning



ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 3 Ventilasjon

Ingen ventilasjon etablert ut over lufting med vindu

### Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Ingen ventilerings utover åpning av vindu.

### Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Kun utlufting med vindu

ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger mot yttervegg.  
Rommet har synlig fuktsikring på gulv.  
Det er utført fukt søk med fuktindikator uten å påvise unormale forhold.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
-Badet bør holdes under oppsikt

# Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

## TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rapporten baserer seg på kravene i NS3600 hvor bad/våtrom eldre enn 1997, eller som har store avvik automatisk faller inn under en kategori hvor det fastsettes en fastsatt tilstandsgrad TG3.

Bakgrunnen for dette er en sammensetning av alder på produkter og generell oppbygging som ikke vil imøtekomme dagens krav til våtrom. Dette vil i noen tilfeller ikke nødvendigvis si at våtrommet ikke kan brukes, men at man må kunne påregne oppgraderinger i nær fremtid. Følgende kan nevnes:

Rommet er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin  
Vegger og gulv med synlig betong overflate, det mangler tettesjikt i våtsone

Rommet har ingen ventilasjon ut over naturlig ventilasjon, veggventil i yttervegg

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



KJELLER > VASKEROM

## TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger av mur.

På vaskerommets våtsone er det utført fukt søk med fukt indikator med påvise unormale forhold i overgangen mellom vegg/gulv.

### Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for at eventuelle skader i veggene ikke avdekkes.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



KJELLER > BAD

## Generell

Bad har belegg på gulv, våtromstapet på vegger og våtromsplater i dusj med himlingsplater i tak.

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

Det er mekanisk ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

# Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med våtromstapet med våtromsplater i dusj med oppkant av belegg langs gulv.

Tak med med malte himlingsplater

### Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Tapetskjøter er ikke tette

### Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktoptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.
- Utette skjøter i våtromstapet kan føre til at fuktighet trekker inn og skader konstruksjonene bak tapetet.



Fukt skader i nedkant våtromsplater i dusj

KJELLER > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Badet har gulvbelegg med oppkant langs vegger med elektrisk gulvvarme.

### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

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



KJELLER > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under klemring som tettesjikt.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



KJELLER > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

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

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert skader i dusj vegger

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokalt tiltak bør utføres

### KJELLER > BAD

#### ! TG 3 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte (vifte) montert i vegg.  
Det er ikke tilluftspalte under/over dør som kan bidra til luft sirkulasjon.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Avtrekksvifte er defekt.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

-Det må foretas tiltak for å lukke avviket, ny mekanisk vift må monteres

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



### KJELLER > BAD

#### ! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger mot utvendig murvegg.  
Det er utført fukt søk med fuktindikator med påvise unormale forhold i våtromsplater.

## Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader.
- Det er registrert fuktskader i nedkant våtromsplater i dusj, hvis det ikke gjøres tiltak vil det kunne være fare for videre skadeutvikling i konstruksjonen

## Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.
- Det må gjøres tiltak i våtsoner med etablering av nytt tettesjikt, ved mangelfull oppgradering vil det kunne være fare for videre skadeutvikling



Fuktskader i nedkant våtromsplater i dusj

### KJØKKEN

#### ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 2 Overflater og innredning

Innredning eldre dato med slette fronter og laminerte benkeplater.  
Integrert med oppvaskmaskin  
Parkett på gulv og malte slette vegger.  
Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.  
Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Kjøkkenet har en del slitasje og hakk merker i innredning og benkeplate

## Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.



#### ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Avtrekk

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

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 2 Vannledninger

# Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber synlig i vaskerommet, ellers skult i konstruksjonen

## Vurdering av avvik:

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

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

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

Normal levetid for avløpsrør av støpejern er 25-100 år

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

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad, kjøkken og vaskerom.

## 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.

## TG 1 Ventilasjon

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

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

## TG 1 Varmesentral

Varmepumpe i stue.

Funksjon ok på befaringsdagen.

Estimert levetid er 10-15 år.

Normalt filterrens og service påregnes etter produsentens anbefalinger.

## TG 2 Varmtvannstank

200 liters varmtvannstank plassert på vaskerom, rommet har sluk i gult som ivaretar lekkasjesikring.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## Konsekvens/tiltak

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

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales



## TG 2 Trykktank

Trykktank plisert i gang i kjelleren

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på trykktank er oppbrukt.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at trykktank fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Sikringsskap med skrusikringer og kursfortegnelse plassert i gang 1 etg

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

# Tilstandsrapport

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.  
**1964 Det elektriske anlegget er fra byggeår og er ikke renovert i løpet av eiers periode**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei**
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? Sjøkk 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**

## 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?  
**Ja AnEl-kontroll anbefales på alle eldre boliger. Ut i fra el-kontroll vil eventuelle kostnader for oppgraderinger komme.**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført ihht byggeårets normer, forskrifter og krav. Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter. Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravninger og langvarige målinger

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

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

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tiltak for drenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmursvegger av pusset grunn murblokker på vegger med pusset overfalte. Støpt betongplate plate som underlag for gulv i 1. etasje.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

# Tilstandsrapport



## ! TG 1U Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur langs hus ikke synlig på grunn av snødekke.

### Vurdering av avvik:

- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.



## ! TG 2 Terrengforhold

Terrengforhold rundt boligen er skrått i flere nivåer med gruset gårdsplass og plen/naturtomt ellers på eiendommen.

### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen. Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting dreneres bort.

Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold, men terreng kunne vært bedre tilrettelagt

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrengforhold og overvann (fra regn/snøsmelting mm) må holdes under oppsyn. Terreng justering må vurderes ved evt terreng arbeid, eller utbedring/fornyning av drenerings løsninger rundt boligen

## ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløps rør i pvc.

Grunnen er lukket.

Tilknyttet privat borehull og septiktank via private stikkledninger.

Undertegnede har ikke mottatt informasjon om tilstand om tilstand rør.

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

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.

## ! TG 2 Septiktank

Septiktank av betong plassert i gårdsplass

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## ! TG 2 Borehull

Borehull plassert på tomten sammen med nabo

I henhold til eier så skal nabo kobles ifra før eierskifte

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på utvendig borehull

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige 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 byggt teknisk forskrift på befarings tidpunktet.*

# Tilstandsrapport

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonsperre/brønn eller andre forebyggende tiltak.

I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Moderat til Lav.

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

-Rekkverk av tre fra terrasse/balkong fra 1 etg har høyde som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyder.

-Rekkverk er blitt oppført med høyden etter byggeårets krav.

For å gjøre rekkverk mer sikker mot fall/fallskader, bør rekkverket forhøyes.

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

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

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

## Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

-For at rekkverkene skal ha god sikring mot fall, anbefales det at det gjøres høyere og i tråd med dagens krav til rekkverkshøyde på 1 m.

Det er imidlertid ikke noe krav om slik forhøyning, da rekkverket ble opprinnelig oppført før nåværende krav ble gjort gjeldende.

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

-For å få dokumentert om det finnes radon i boligen som er over grenseverdier, må radonmålinger utføres.

Konsekvens av radoninnhold i luft over grenseverdier er økt risiko for helseskader.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

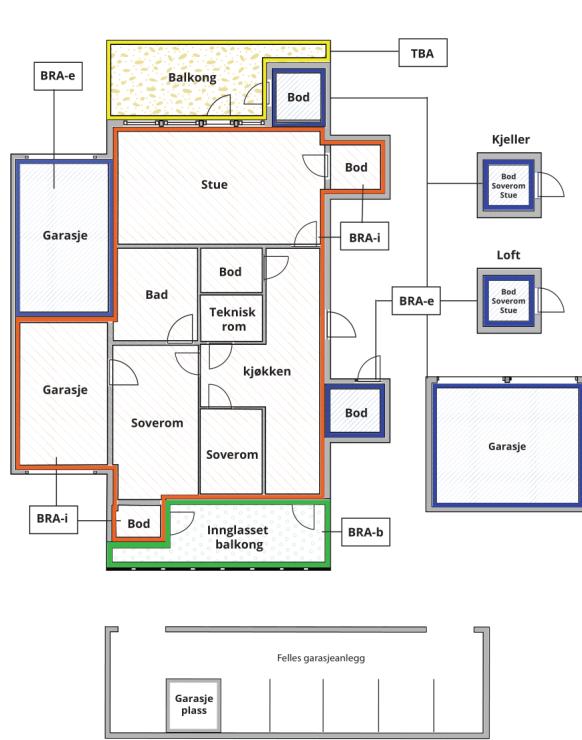
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	106			106	21
Kjeller	85	14		99	
<b>SUM</b>	<b>191</b>	<b>14</b>			<b>21</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>205</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken, stue, gang, trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom		
Kjeller	Kjellerstue, soverom, gang, hobbyrom, vaskerom, bod, bad, gang 2, garasje	Garasje 2	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Det ikke framlagt tegninger i fra de kommunale arkiver ut over plantegning for 1 etg  
Innhent godkjente tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		25		25	
<b>SUM</b>		<b>25</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>25</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		29		29	
<b>SUM</b>		<b>29</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>29</b>				

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Det ikke framlagt tegninger i fra de kommunale arkiver  
Det må framskaffes tillatelse for oppføring

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### 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)
Enebolig	162	43
Anneks	0	25
Garasje	0	29

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Karl Henry Englund	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4227 KVINESDAL	109	8		0	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Åsevegen 319

#### Hjemmelshaver

Olsen Leif Harry

# Bygninger på eiendommen

## Anneks



### Anvendelse

#### Byggeår

1973

#### Kommentar

Byggeåret er basert på godkjente tegninger

#### Standard

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

#### Vedlikehold

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

### Beskrivelse

Frittliggende anneks med areal fordelt på et nivå

Bygningen har i grove trekk utførelse med:

Betonggulv.

Yttervegger av bindingsverk med utvendig stående tre kledning, vegger og kledning har råteskader og vedlikeholdsbehov.

Takstoler/sperretak med utvendig tekking av takplater.

Vinduer/dører av tre med vedlikeholdsbehov

Innredet med panelte vegger og malte plater i tak

Det er inn trekk av fukt>/vann i gjennom vegger med fuktskader på de innvendige overflater

Bygningen fremstår med behov for modanisering og utskifting av overflater

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

## Garasje



### Anvendelse

#### Byggeår

1997

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget har noe vedlikeholds behov

### Beskrivelse

Frittliggende garasje med:

- Fundamentert ved hjelp av en støpt ringmur.
  - Støpt dekke .
  - Takstoler tekket med stålplater.
  - Taktekkingen med tilhørende deler har normal slitasje ut i fra alder.
  - Stående kledning, liggende i gavler med noe vedlikeholdsbehov, sprette råteskader i kledning
  - Normalt vedlikehold må beregnes på fasader.
  - Port, dør og vinduer er funnet i normal stand.
  - Elektrisk portåpner
- Ellers må normalt vedlikehold beregnes på denne bygningen med enkelte oppgraderinger 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	05.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	14.02.2026	Kun tegning av plan 1 etg	Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	14.02.2026	Ved endringen av plan- og bygningsloven 1. juli 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1998	Finnes ikke		Nei
Tegninger	14.02.2026	Garasje	Finnes ikke		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Garasje Ved endringen av plan- og bygningsloven 1. juli 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1998	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	14.02.2026	Uthus	Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	19.02.2026		Gjennomgått	10	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.02.2026	

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.