

Tilstandsrapport



 Gjelsmoveien 5, 4619 MOSBY

 KRISTIANSAND kommune

 gnr. 27, bnr. 292

Sum areal alle bygg: BRA: 219 m² BRA-i: 198 m²



Befaringsdato: 05.01.2026

Rapportdato: 07.01.2026

Oppdragsnr.: 19344-2096

Referansenummer: KQ2010

Foretak: Boligtakst AS



Medlem av



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Boligtakst AS eies og drives av Sven Bentsen. Med bakgrunn innen murerfaget og eiendomsbransjen startet arbeidslivet med taksering i 2009. Siden den tid har takseringsyrket vært fulltidsdrift med hovedfelt innen tilstandsrapport, byggelånskontroll, reklamasjon, forhåndstakst og verditakst.

Boligtakst AS er medlem hos NITO. NITO står for Norges ingeniør- og teknologorganisasjon. Det er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad.

Medlem av



Rapportansvarlig

Sven Bentsen

post@boligtakstas.no

909 83 104

Medlem av




BOLIGTAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Bygningsdeler med varierende alder og slitasje. Det er påpekt forhold/avvik som fremkommer i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflater er teknet med betongstein som overtekkning. På inngangsside opplyses det at betongstein ble skiftet i helhet ca 2002 i forbindelse med tilbygg som da ble satt opp. På hageside tilsier utseende på batongstein at de er av eldre dato enn inngangsside. Årstall er ikke kjent eller opplyst. Takflater var delvis snødekt ved befaringen. Undertak/tekkning er ikke kontrollert. Type materiale og utførelse på sammenføyninger, overlapp og undertekking er ikke mulig å vurdere uten demontering/fjerning av topptekkning. Dette er ikke utført. Kun visuell kontroll av takflate fra bakkenivå.

Varierende alder og slitasje på utvendige beslag. Luftelyre ble skiftet i 2023 grunnet utettheter. Murvegger i kjelleretasje med pussede overflater. Øvrige yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord. Det er skiftet kledning samt vindtett og utlekting på gavlvegg mot syd i 2015. På inngangsside er kledning fra byggetider (tilbygd del fra 2002). Øvrige fasader ser ut til å ha kledning av eldre dato/byggetid. Takkonstruksjon av tre med saltak utforming. Jevnlig godt oppsyn av loft- og takkonstruksjoner anbefales på generelt grunnlag. Endring ved bruk og ombygging av boligen kan også endre forhold med tanke på kondensproblematikk. Vinduer med varierende alder og slitasje. Enkelte kjellervinduer er fra opprinnelig byggetid og har enkle glass. Disse vinduer holder enkel standard og har generelt høy slitasje. Øvrige vinduer med trekarm og isolerglass med varierende alder mellom 1980 til 2000 tallet. Tredører med isolerglass. Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes. Terrasser av trekonstruksjon

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med varierende alder og slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning. Noe sår og slitasje på overflater må kunne forventes. TG settes ikke Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkkontroll). To rom i hver etasje kontrollert. Peis i stue med innsats. Ukjent alder og dokumentasjon/historikk Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. Tilsyn av lokalt brann og feievesen skal normalt utføres i regi av kommunen. Det oppfordres til å innhente og/eller sjekke om det foreligger rapport/tilsyn på boligen. I kjelleretasje er det stedvis synlige murvegger og ellers påførede trevegger på innside. Det er borret hull to steder for stikkkontroll av påforet vegg. Et hull på hver side av boligen. Ellers ble det benyttet fuktindikator direkte på murflater som stikkkontroll.

Under tilbygd del er det kryp/blindkjeller uten videre tilgang. Plassbygd trapp med teppe lagt i trinnene

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderom renoverert i 2015. Arbeider er opplyst utført av firma/fagfolk, men dokumentasjon er ikke fremlagt.

Malte flater i taket. Fliser på vegger.

Fliser på gulvet.

Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med glassvegg. Vvs utstyr fungerte ok.

Mekanisk avtrekksvifte. Spalte i dørkarm for tilluft til rommet.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom

Vaskerom med enkel standard. Type grovrom med murgulv og vegger med malte flater. Gulvsluk i rommet, men ingen membran/tettsjikt.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Murvegger.

Bad/vaskerom

Baderom renoverert i 2025. Smøremembran er utført som egeninnsats med bilder tilsendt som dokumentasjon. Øvrige arbeider på rør og el-arbeid er utført av firma og kan dokumenteres.

Malte flater i taket. Fliser på vegger i område ved dusjsone, ellers malte flater.

Fliser på gulvet. Lokalt fall i dusjsone som vil kunne lede bruksvann til sluk. Øvrige deler av gulvflater har i hovedsak flat utførelse.

Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med glassdører. Vvs utstyr fungerte ok. Opplegg for vaskemaskin i rommet.

Mekanisk avtrekksvifte. Spalte i dørkarm for tilluft til rommet.

Tilliggende konstruksjon kontrollert via luke i vegg under vasken. Ingen unormale forhold registrert.

Det er ikke foretatt hullboring i dusjsone siden det var mulig med kontroll ved våtsone rundt vasken samt vegg i dusj hvor røropplegg er plassert antas å være av murkonstruksjon.

TG satt ut fra synlige forhold og type kontroll utført.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor anbefales montert på kjøkken i område hvor utstyr er tilkoblet trykkvann.

Avtrekksvifte med avslag ut av boligen. Funksjon ok.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Nyere røropplegg i deler av boligen i forbindelse med etablering og oppgradering av baderommene. Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.

Stoppekran plassert under vasken på baderom i kjeller.

Eier har opplyst at røropplegg er utført av firma, men det er kun dokumentasjon på deler av arbeider.

Deler av avløpsrør og sluker er skiftet i forbindelse med etablering og oppgradering av baderommene. Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.

Eier har opplyst at røropplegg er utført av firma, men det er kun dokumentasjon på deler av arbeider.

Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via ventiler og åpne vindu/dører. Vanlig løsning ut fra byggetid.

Oppvarming med vedfyring og elektrisk.

varmepumpe med ukjent alder. Kun jevnlig rensing av filter. Jevnlig service og vedlikehold bør utføres for å opprettholde forventet og normal levetid.

Bereder er plassert på vaskerom og er fra 1974.

Det er utført el-tilsyn av Rejlers elsikkerhet i 2024. Ingen feil og mangler ble avdekket og saken er arkivert som avsluttet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen antas å være bygget på sand og steinmasser ut fra omkringliggende terreng. Det er ikke registrert betydelige tegn til svikt i byggegrunn på boligen. Det er ikke utført nærmere kontroll da dette krever oppgravinger og målinger over lengre tid. TG settes ikke på dette punktet

Rundt det meste av boligen er det drenering fra byggetid. Ut fra type byggeår er det sannsynlig at det den gang kun ble påsmurt tjærestoff.

Støpote/murte fundamenter. Ingen synlige tegn til betydelig svikt.

Hovedsakelig falt opparbeidelse på tomt rundt boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

I 1 etasje er det mindre avvik på inndeling av rommene.

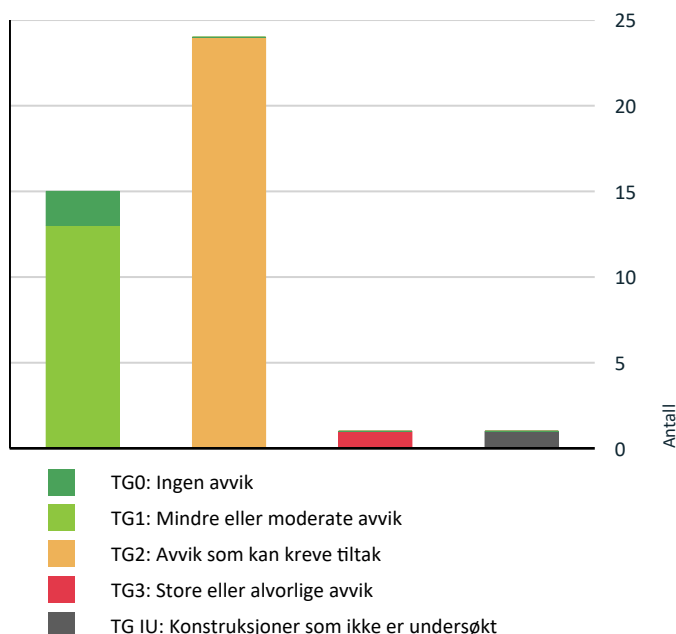
I kjelleretasje er det innredet flere rom som fremstår med bruksendring som normalt krever søknadsplikt

Garasje

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

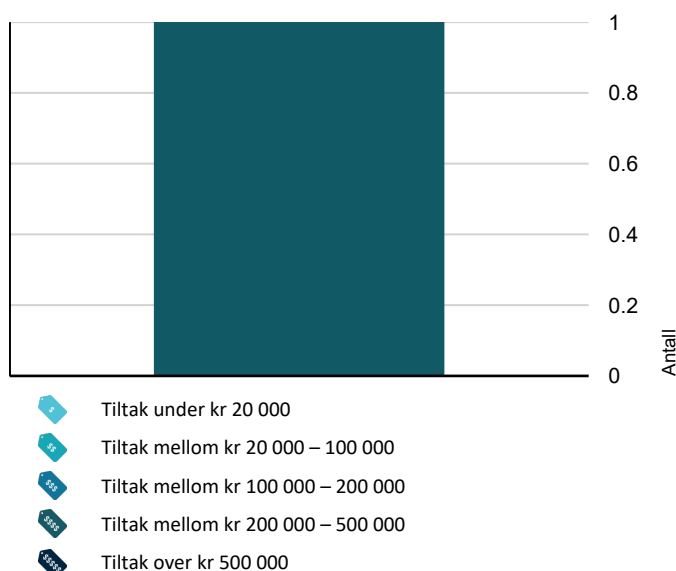
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

! Utvendig > Takoverbygg terrasse [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering - oppgradert [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er avvik i rømningsveier.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1963

Kommentar
Ifølge ferdigattest

Tilbygg / modernisering

2002 Tilbygg Utvidelse av kjøkken og gang

1969 Tilbygg Tilbygg med to soverom

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflater er tekket med betongstein som overtekkning. På inngangsside opplyses det at betongstein ble skiftet i helhet ca 2002 i forbindelse med tilbygg som da ble satt opp. På hageside tilsier utseende på batongstein at de er av eldre dato enn inngangsside. Årstall er ikke kjent eller opplyst.

Takflater var delvis snødekt ved befaringen.

Undertak/tekkning er ikke kontrollert. Type materiale og utførelse på sammenføyninger, overlapp og undertekking er ikke mulig å vurdere uten demontering/fjerning av topptekking. Dette er ikke utført. Kun visuell kontroll av takflate fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes grunnet ukjent alder på deler av betongstein og undertak generelt. Ingen videre dokumentasjon eller historikk gitt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tekking må holdes under oppsyn, og jevnlig vedlikehold som utskifting av slitte eller knekte steiner må utføres for å forhindre lekkasjer og følgeskader.

Det bør vurderes utskifting av taktekkning i nær fremtid, da høy alder øker risikoen for skader, lekkasjer og påfølgende fuktskader i underliggende konstruksjoner. Dette gjelder spesielt taktekkning på hageside med ukjent alder og historikk.



Takflate på inngangsside



Takflate på hageside



Uryddig tilpasning og legging av stein mot kilrenne

TG 2 Nedløp og beslag

Varierende alder og slitasje på utvendige beslag. Luftelyre ble skiftet i 2023 grunnet uttetheter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG 2 på eldre deler av beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det gjøres oppmerksom på ukjent alder og generell slitasje på enkelte av beslagene. Det bør påregnes hyppig vedlikehold og oppsyn. Noe utskifting må kunne påregnes i nær fremtid. Det anbefales generelt tilsyn av loft for kontroll av takgjennomføringer og beslagsløsninger, spesielt høst og vinter ved kraftig nedbør eller snø. Med dagens økte forekomst av ekstremvær er disse områdene spesielt utsatt for mindre lekkasjer og fuktproblematikk. Dette kan medføre skader på underliggende konstruksjoner og følgeskader dersom tiltak ikke iverksettes.



Skiftet kledning på gavlvegg i 2015



Eldre/original kledning på langvegg mot hage



Slitte hjørnebord

TG 2 Veggkonstruksjon

Murvegger i kjelleretasje med pussede overflater. Øvrige yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord.

Det er skiftet kledning samt vindtett og utlekting på gavlvegg mot syd i 2015. På inngangsside er kledning fra byggetider (tilbygd del fra 2002). Øvrige fasader ser ut til å ha kledning av eldre dato/byggetid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er lite/begrenset lufting bak kledning. I bunn av vegg er det lite tilgang for gjennomlufting. Det skal sies at det ofte var en «vanlig/brukt» løsning med tanke på byggetid, men forhold kan noen ganger resulterer i kondensproblematikk mellom kledning og vindsperre.

TG settes også grunnet alder og slitasje. Spesielt på kledning av eldre dato/byggetid Det er registrert sporadiske kledningsbord som er slitt og/eller har mykt treverk (råteskade)

Deler av deksel på ventil under trapp til inngangsparti er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokale utskiftninger av dårlige bord kan påregnes.

Det kan også vurderes utskifting av større felter eller hel fasade med tanke på alder og slitasje generelt. Dette gjelder spesielt del med eldre kledning



Inngangsside

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon av tre med saltak utforming. Jevnlig godt oppsyn av loft - og takkonstruksjoner anbefales på generelt grunnlag. Endring ved bruk og ombygging av boligen kan også endre forhold med tanke på kondensproblematikk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er generelt noe svak lufting ut mot gesimser på den opprinnelige delen. Tilbygd del mangler luftespalte mellom undertak og isolasjon. Ut mot gesimser kunne man enkelte steder se synlige svertemerker og tegn til kondens ved befaringen. Dette skyldes normalt svak lufting og lekkasje av varm inneluft som siver opp fra boligen. I tillegg vil kondens oppstå og øke ved kalde perioder som det også var ved befaringen. Ukjent tilstand på deler av tilbygg grunnet delvis lukket konstruksjon og svak/manglende lufting.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Påpekte forhold gir økt risiko for kondens problematikk. Nærere kontroll på tilbygd del anbefales for å avdekke tilstand og eventuelt behov for tiltak.

Generelt anbefales det å bedre lufting ut mot gesimser.

Jevnlig godt oppsyn av loft- og takkonstruksjoner anbefales alltid på generelt grunnlag. Endring ved bruk og ombygging av boligen kan også endre forhold med tanke på kondens problematikk.



Tilbygd del med begrenset tilgang



Svertemerker og kondens registrert ned mot gesimser



Manglende lufting på tilbygd del

TG 2 Vinduer

Vinduer med varierende alder og slitasje. Enkelte kjellervinduer er fra opprinnelig byggetid og har enkle glass. Disse vinduer holder enkel standard og har generelt høy slitasje. Øvrige vinduer med trekarmer og isolerglass med varierende alder mellom 1980 til 2000 tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes grunnet alder og slitasje på eldre vinduer. Risiko for punktering av isolerglass ettersom alder øker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vil være naturlig å måtte påregnes noe utskiftinger i nær tid fremover. Utskiftinger etter behov og ønske om økt standard.

Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må uansett kunne forventes.



Vindu i tilbygg fra byggetid

Tilstandsrapport



Flere kjellervinduer fra byggetid med enkle glass og slitasje

TG 1 Dører

Tredører med isolerglass. Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.



Det mangler svillbeslag på inngangsdør. Bør monteres

TG 2 Kjellerdør

Enkel tredør

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Døren holder enkel standard og svak isolering

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren fungerer til sin funksjon, men utskifting for generell oppgradering vil være naturlig å vurdere.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser av trekonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eier opplyste at det er enkelte terrassebord som er noe slitt/dårlige. Det bemerkes at enkelte bjelker har langt spenn og lite understøtte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Generelt vedlikehold må påregnes. Dårlige bord skiftes ved behov. Bedre understøtte på enkelte bjelker anbefales



Snødekte flater på terrasse ved befaringen



Stedvis langt spenn på bjelker uten understøtte



Man kan se at terrasse er delvis bygd over eldre del med støpt utførelse

TG 2 Takoverbygg terrasse

På deler av terrassen er det satt opp et takoverbygg av trekonstruksjon med tekking. Tekking er ikke kontrollert.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Selve konstruksjon er ikke nøye kontrollert eller beskrevet, men det gjøres oppmerksom på at type utforming bør etterses med tanke på snøvekt og behov for skuffing.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takflate antas å ha begrenset bæring med tanke på betydelig snøvekt. Må etterses og skuffes eller anbefales forsterket



INNENDIG

Overflater

Innvendige overflater med varierende alder og slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning. Noe sår og slitasje på overflater må kunne forventes. TG settes ikke

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikk kontroll). To rom i hver etasje kontrollert.

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.

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 2 Pipe og ildsted

Peis i stue med innsats. Ukjent alder og dokumentasjon/historikk Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. Tilsyn av lokalt brann og feievesen skal normalt utføres i regi av kommunen. Det oppfordres til å innhente og/eller sjekke om det foreligger rapport/tilsyn på boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ut fra teglpipeens alder så kan det forekomme fremtidig vedlikeholdsbehov da innvendige fuger og overflater svekkes med alder.



Feieluke på loft. Teglpipe



Peis med innsats i stue

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I kjelleretasje er det stedvis synlige murvegger og ellers påførende trevegger på innside. Det er boret hull to steder for stikk kontroll av påføret vegg. Et hull på hver side av boligen. Ellers ble det benyttet fuktindikator direkte på murflater som stikk kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Svake/moderate utslag ved stikk kontroll fra hullboring på inngangsside registrert. Det er sannsynlig at fukt/kondens oppstår grunnet kondensering siden dette er en uisolert murvegg.

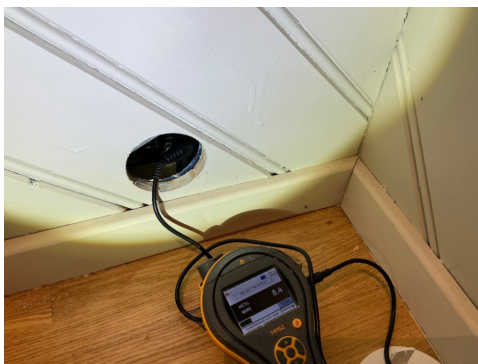
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ut fra type kontroll utført og registrerte forhold er det en todelt oppfatning av resultatet. Område som viste tegn til kondens tilsier at denne type løsning er utsatt for fukt/kondens og dermed må anses som en uheldig og utsatt løsning med påforet trevegg på innside. På de øvrige steder ble det ikke registrert tegn til fuktproblematikk med dagens løsning.

Det må bemerkes at hullboring som er utført kun er å anse som en stikk kontroll på et antatt utsatt område. Det er likevel ikke en fullverdig garanti for at det ikke kan være fukt eller kondensproblematikk på øvrige deler av skjult/lukket konstruksjon.



Ingen målbare utslag



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator på murvegg (stikk kontroll)



Synlig kondens/fukt inne i påforet vegg mot inngangsside

TG 2 Kryp kjeller

Under tilbygd del er det kryp/blindkjeller uten videre tilgang.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt - og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Forhold opplyses grunnet generell risiko med tanke på type løsning/konstruksjon. Det anbefales å etablere tilgang til krypkjeller for nærmere kontroll og mulighet for jevnlig oppsyn i fremtiden.



Lufteventiler i grunnmur som indikerer blindkjeller

TG 2 Innvendige trapper

Plassbygd trapp med teppe lagt i trinnene

Vurdering av avvik:

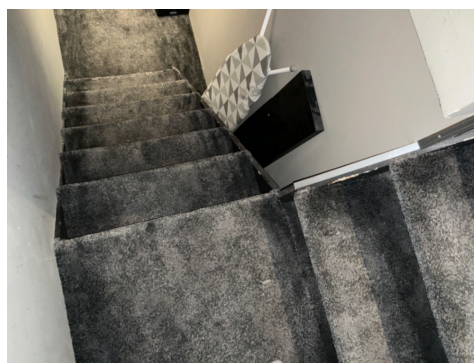
• Det er påvist andre avvik:

Trappen har svak og delvis manglende løsninger på rekkverk/håndrekke. Utforming avviker fra dagens krav

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Bedre rekkverk/håndrekke løsninger bør etableres. Øvrige forhold opplyses



VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Baderom renoveret i 2015. Arbeider er opplyst utført av firma/fagfolk, men dokumentasjon er ikke fremlagt.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte flater i taket. Fliser på vegger.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet.

Vurdering av avvik:

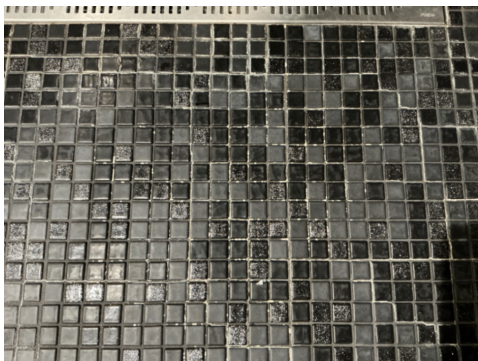
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Svakt/manglende fall i dusjsone samt for lav høydeforskjell mellom sluk og område ved terskel for å ivareta lekkasjesikring.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Baderommet fungerer med dagens avvik og utforming, men forholdet bør opplyses da manglende høydeforskjell kan medføre økt risiko for vannansamling og eventuelle fuktskader ved lekkasje (følgeskader).



Dype utvaskede fuger i dusjsone

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)

Vurdering av avvik:

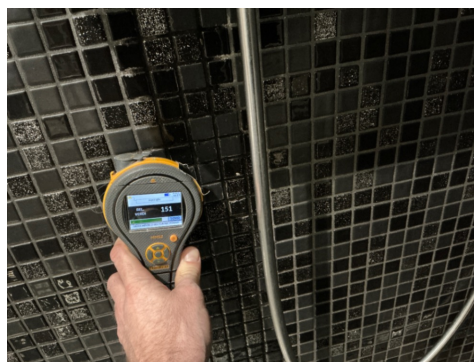
- Det er påvist andre avvik:

TG 2 gis grunnet alder over 10 år på baderom og membransjikt. Ingen videre dokumentasjon fremlagt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak angitt. Forhold opplyses og gis TG2 for å belyse risiko forbundet med ukjent utførelse og tetthet til membran/tettesjikt.



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med glassvegg. Vvs utstyr fungerte ok.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte. Spalte i dørkarm for tilluft til rommet.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

! TG 3 Generell

Vaskerom med enkel standard. Type grovrom med murgulv og vegger med malte flater. Gulvsluk i rommet, men ingen membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

TG 3 gis grunnet alder og manglende membran/tettesjikt i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ut fra type bruk og utforming har rommet fungert til sin hensikt i lang tid. TG 3 gis uansett grunnet manglende membran/tettesjikt og generelt enkel standard. Ved lekkasje i rommet er det risiko for følgeskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Murvegger.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Baderom renoveret i 2025. Smøremembran er utført som egeninnsats med bilder tilsendt som dokumentasjon. Øvrige arbeider på røropplegg kan dokumenteres. Det ble ikke fremvist dokumentasjon på el-arbeid.



KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Malte flater i taket. Fliser på vegger i område ved dusjsone, ellers malte flater.

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Lokalt fall i dusjsone som vil kunne lede bruksvann til sluk. Øvrige deler av gulvflater har i hovedsak flat utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG 2 gis grunnet lav/mangledne oppkant/tetting ved terskel som skal fungere som lekkasjesikring av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

For å oppfylle krav med tanke på når badrom ble etablert/renovert anbefales det å heve terskel slik at membran/tetting minimum har høyde på 15 mm.

KJELLER > BAD/VASKEROM

❗ TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)

Vurdering av avvik:

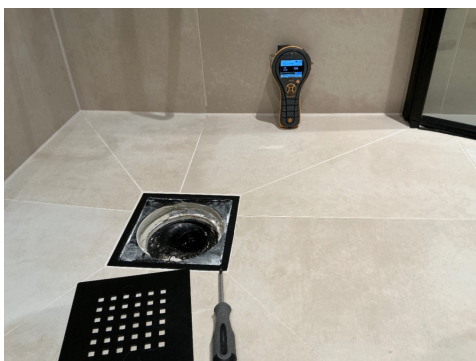
- Det er påvist andre avvik:

TG 2 gis grunnet utførelse som egeninnsats av ufaglært samt mangelfull/feil utførelse av rørgjennomføringer i vegg under vasken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres forsterkning av membran ved gjennomføringer av rør i vegg under vasken.



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator



Manglende tetting ved gjennomføringer i vegg under vasken



Bilde tilsendt fra smøring av membran

KJELLER > BAD/VASKEROM

❗ TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med glassdører. Vvs utstyr fungerte ok. Opplegg for vaskemaskin i rommet.

KJELLER > BAD/VASKEROM

❗ TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte. Spalte i dørkarm for tilluft til rommet.

KJELLER > BAD/VASKEROM

❗ TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilliggende konstruksjon kontrollert via luke i vegg under vasken. Ingen unormale forhold registrert.

Det er ikke foretatt hullboring i dusjsone siden det var mulig med kontroll ved våtsone rundt vasken samt vegg i dusj hvor røropplegg er plassert antas å være av murkonstruksjon.

TG satt ut fra synlige forhold og type kontroll utført.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

❗ TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor anbefales montert på kjøkken i område hvor utstyr er tilkoblet trykkvann.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Nyere røropplegg i deler av boligen i forbindelse med etablering og oppgradering av baderommene. Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.

Stoppekran plassert under vasken på baderom i kjeller.

Eier har opplyst at røropplegg er utført av firma, men det er kun dokumentasjon på deler av arbeider.



TG 2 Vannledninger - eldre årgang

Deler av røropplegget er av eldre dato i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.

TG 1 Avløpsrør

Deler av avløpsrør og sluker er skiftet i forbindelse med etablering og oppgradering av baderommene. Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.

Eier har opplyst at røropplegg er utført av firma, men det er kun dokumentasjon på deler av arbeider.

TG 2 Avløpsrør - eldre årgang

Deler av avløpsrør er av eldre dato/byggetid. Eksempelvis sluk på vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

TG 2 settes på eldre deler av røropplegget.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Undertegnede er ikke fagmann innen VVS faget og vurdering er kun en visuell kontroll med tanke på synlige lekkasjer og svikt.

Tilstandsrapport

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via ventiler og åpne vindu/dører. Vanlig løsning ut fra byggetid.

! TG 2 Varmesentral

Oppvarming med vedfyring og elektrisk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Varmepumpe med ukjent alder. Kun jevnlig rensing av filter utført ifølge eier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig service og vedlikehold bør utføres for å opprettholde forventet og normal levetid.

! TG 2 Varmtvannstank

Bereder er plassert på vaskerom og er fra 1974.

Vurdering av avvik:

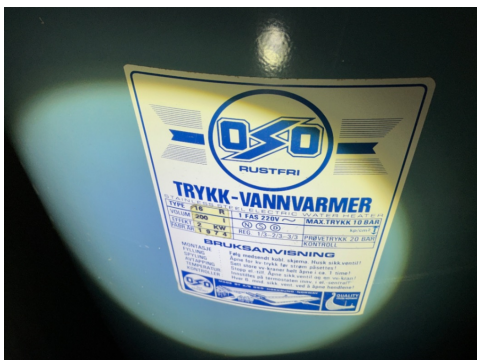
- Det er påvist andre avvik:

Normal levetid for bereder er 15-25 år. Normal levetid anses som oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Funksjon ok ved befaringen, men utskifting må kunne påregnes i nær tid grunnet høy alder.



Datostemplet 1974

Elektrisk anlegg

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

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

Det er utført el-tilsyn av Rejlers elsikkerhet i 2024. Ingen feil og mangler ble avdekket og saken er arkivert som avsluttet.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Kun på deler av arbeider

Inntak og sikringsskap

3. 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 Eier opplyste at sikring kan løses ut ved bruk av mye hvitevarer samtidig. Gjelder bruk på kjøkken og evt vaskemaskin samtidig. Dokumentasjon på el-arbeid utført i 2015 i forbindelse med baderom har dokumentasjon som er lagt i sikringsskap. Dokumentasjon på nyere el-arbeid utført bør forsøkes å innhente.

I garasjen oppfattes el-anlegg som uryddig og mye bruk av skjøteledninger. Selv om det har vært el-kontroll utført i 2024 er det sannsynlig at det ikke ble sjekket i garasje og dermed gis en generell anbefaling om utvidet kontroll av fagkyndig.



TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Boligen antas å være bygget på sand og steinmasser ut fra omkringliggende terreng. Det er ikke registrert betydelige tegn til svikt i byggegrunn på boligen. Det er ikke utført nærmere kontroll da dette krever oppgravinger og målinger over lengre tid. TG settes ikke på dette punktet

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Rundt det meste av boligen er det drenering fra byggetid. Ut fra type byggeår er det sannsynlig at det den gang kun ble påsmurt tjærestoff.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Drenering fra byggetid på det meste av kjellervegger

TG 2 Fuktsikring og drenering - oppgradert

Følgende informasjon er gitt av eier:

Det har de siste årene kommet vann inn i bod i kjeller mot vei. Det ble i desember 2025 utført arbeid på dreneringen av Kristen Homme AS. Det ble gravd bort jordmasser, montert knotteplast m/topplst på grunnmur, drenerør til synkekum og fylt igjen gropene med drenerende masser (pukk). Dokumentasjon på arbeidet foreligger. Det er registrert forhøyet fuktverdier i utlektet vegg i innredet rom i kjeller. Dreneringen er også utbedret her.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Selv om det er utført oppgraderinger på drenering vil denne type kjeller og løsning kunne være utsatt for kondensproblematikk og fuktoppsug fra grunnen grunnet manglende plast/dampserre under støpt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forhold og risiko opplyses. Eventuelle tiltak må vurderes ut fra type bruk av kjelleren. Som grovkjeller vurderes slike forhold ofte som normalt, men ved bruk som bolig og varig opphold kan det medføre risiko og uheldig klima.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpte/murte fundamenter. Ingen synlige tegn til betydelig svikt.

TG 2 Terrengforhold

Hovedsakelig falt opparbeidelse på tomt rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Hovedsakelig flat opparbeidelse på terreng rundt boligen. Muligheter for lokale vannansamlinger enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg slik at man reduserer fuktpåkjenning mot vegg.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollerer det elektriske anlegget.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1978

Kommentar

Ifølge byggesaksmappe

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje med støpt gulv og murt grunnmur. Yttervegger og tak av trekonstruksjon. Fasader med kledningsbord. Taket er teknet med takstein. Uisolert konstruksjon. Garasje fremstår som eldre og med slitasje. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes.

Garasje gis kun en enkel beskrivelse og er enkelt kontrollert. Det er dermed ikke utført kontroll som kan sammenlignes med selve boligen hvor forskrift til avhendingslova ligger til grunn.

Se bilder med undertekst bakerst i rapporten som del av beskrivelsen.

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

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

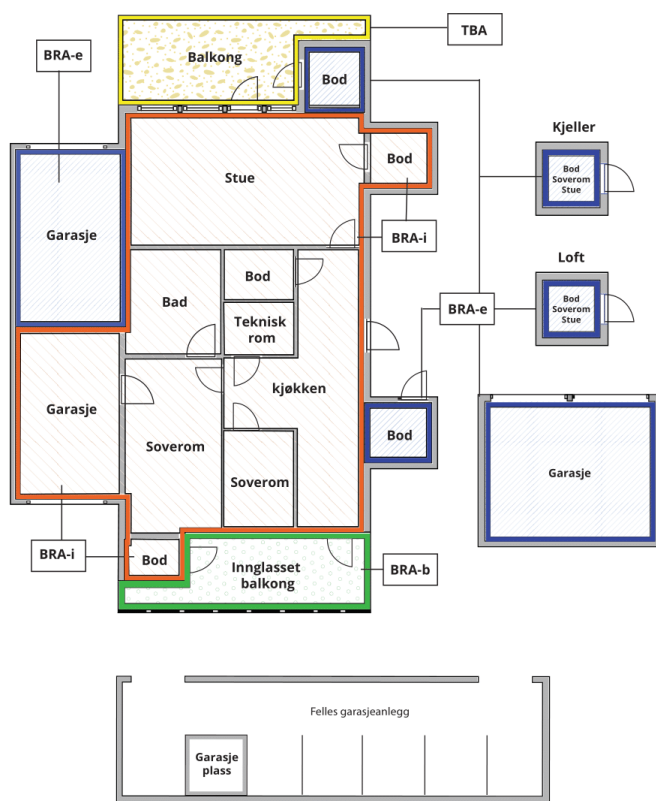
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	114			114	45
Kjeller	84			84	
SUM	198				45
SUM BRA	198				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Stue/kjøkken/gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
Kjeller	Bod, vaskerom, kontor, kjellerstue/gang, gang, gang 2, bad/vaskerom		

Kommentar

TBA: Terrasser med terrassebord er medtatt i arealer. Arealer må anses som ca areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I 1 etasje er det mindre avvik på inndeling av rommene.

I kjelleretasje er det innredet flere rom som fremstår med bruksendring som normalt krever søknadsplikt

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Dokumentasjon på arbeider utført av firma i fm med bad 2025 foreligger dokumentasjon.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Romfordeling

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

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.1.2026	Sven Bentsen	Takstingeniør
	Dag-Thore Knutsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	27	292		0	535.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gjelsmoveien 5

Hjemmelshaver

Knutsen Dag-Thore

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	05.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.01.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

Forutsetninger

- 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Andre bilder



Garasje med langvegg mot hagen



Døren er skadet og modent for utskifting



Knekt vindu er modent for utskifting



Takflater snødekt ved befaringen



Sporadisk dårlige kledningsbord



Setningssprekker i garasjegulv. Gulvet var i hovedsak tildekt med lagrede ting



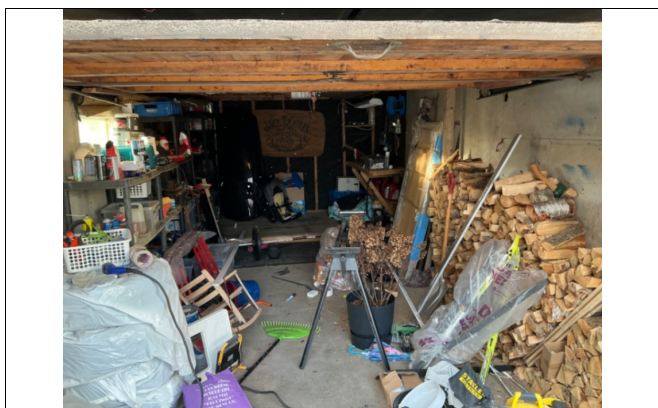
Treverk i kontakt med terreng gir økt slitasje



Mode på tak og skit/smuss i takrenner



Undertak kun delvis synlig/tilgjengelig ved befaringen.
Ingen synlige lekkasjer registrert



Mye lagrede ting ved befaringen



Loddavvik på yttervegger. Garasje har skjevheter



Loddavvik på yttervegger. Garasje har skjevheter