

Tilstandsrapport



Enebolig



Askvegen 1A , 4480 KVINESDAL



KVINESDAL kommune



gnr. 129, bnr. 301

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 04.03.2026

Rapportdato: 11.03.2026

Oppdragsnr.: 22645-1010

Referansenummer: HY8414

Autorisert foretak: BYGG-KONTROLL SØRVEST AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjørnar Ulvang



Bygg-Kontroll SørVest AS

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.

Bygg-Kontroll Sørvest AS

Bygg-Kontroll SørVest AS er en byggmesterbedrift som leverer tjenester innenfor:

- Taksering og tilstandsrapporter
- Uavhengig kontroll
- Byggtekniske konsulenttenester
- Prosjektbistand/Prosjektledelse

Vår utførende har lang og bred erfaring innenfor byggebransjen, og er sertifisert takstmann og byggmester.

Vi har også sentral-godkjenning innenfor både uavhengig kontroll og oppføring av boliger, et kvalitetsstempel som kun gis bedrifter med nødvendig kompetanse innenfor sine fagfelt.

Rapportansvarlig



Bjørnar Ulvang

byggkontrollsv@outlook.com

452 68 518



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Moderne enebolig på 2 etasjer med tilhørende carport.
Asfaltert innkjørsel.
Opparbeidet uteområde.
2 stk. utvendige boder.

Boligen fremstår generelt sett i god stand.
Overflater utvendig og innvendig er godt holdt.
Teknisk anlegg er i god stand.
Konstruksjoner er i god stand.
Det er utført vedlikehold av fasade i senere tid.

Registrerte avvik er beskrevet nærmere i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 2015

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Asfalt-takpapp til takteking.
Nedløp og takrenner i alu-utførelse.
Yttervegger av tre. Yttervegg på baksiden av huset er betongmur.
Stående dobbelfalset kledning til fasade.
Skråtak, full høyde mot tak i 2.etg.
Ingen loft.

Malte NorDan vinduer av 2-lags glass.
Ytterdør av malt tre.
Skyvebalkongdør i stua, av malt tre med store glassfelt.
Balkongdør i stua med glass til balkong.

Stor terrasse ut fra skyvebalkongdør i stua, denne har også adkomst via utvendig trapp.
Terrassen er tekket, og har std. terrassebord av tre til overflate.

Mindre balkong på fremsiden av huset, bygget i tre.
Ikke tekket/tett under.
Std. terrassebord i tre til overflate.

Utvendig trapp i betong.
Rekkverk i stål.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Generelt er overflater rundt om i boligen funnet i god stand, og fremstår godt holdt.
Kun mindre avvik utover normal bruksslitasje er registrert.
Etasjeskille av trebjelkelag.

Boligen er tilbakefylt på baksiden, bakveggen er under terreng.
Det er ikke registrert tegn til fukt eller lignende i rom under terreng.
Det var ikke mulig å utføre hulltaking i utforet betongmur, da vegger mot terreng er kledd med våtromsplater på innsiden.
Hulltaking i våtromsplatene ville føre til at membranen blir brutt.
Det ble søkt etter fukt, men ikke registrert avvik.

Lakkert trapp i tre.
Trapp er funnet i god stand.
Malte lett dører rundt om i boligen.
Dører er funnet i god stand.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom:
Moderne vaskerom med sluk.
Inneholder ventilasjonaggregat, opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, fordelserskap til rør-i-rør anlegget og stoppekran.
Overflater vegger og tak er funnet i god stand.
Flislagt gulv.
Overflater gulv er funnet i god stand.
Oppkant membran.
Moderne plastsluk.
Utstyr er funnet i god stand.
Avtrekk i tak.
Kun søkt etter fukt med fuktmåler, ingen avvik registrert.

Bad:
Moderne bad med god standard.
Overflater vegg og tak er funnet i god stand.
Overflater gulv er funnet i god stand.
Se avvik vedr. fall.
Sluk bad er funnet i god stand.
Utstyr er funnet i god stand.
Avtrekk i tak.
Kun søkt etter fukt med fuktmåler, ingen avvik registrert.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Moderne kjøkken i god stand.
Avtrekk går ut igjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Moderne rør-i-rør vannledninger.
Moderne avløpsrør av plast.
Balansert ventilasjon med aggregat veggmontert på vaskerom.
Varmepump med inne-del plassert på kjøkken i 2.etg.
Varmtvannsbereder plassert på vaskerom.
Moderne skjult elektrisk anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn.
Drenering er ikke synlig for inspeksjon, det denne eventuelt er nedgravd bak huset.
Det ble ikke registrert bruk av grunnmursplast.

Fundament er ukjent, sannsynligvis singel med ringmurselementer plassert oppå.
Forstøtningsmur i betong langs baksiden av huset.

Det er fall mot huset på baksiden.
Utgravd flat tomt.
Offentlig vann og avløp.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

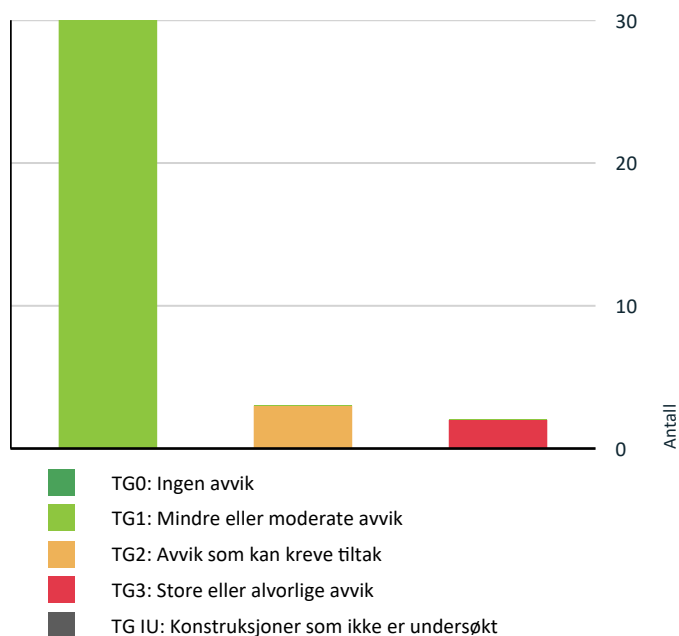
[Gå til side](#)

Enebolig

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

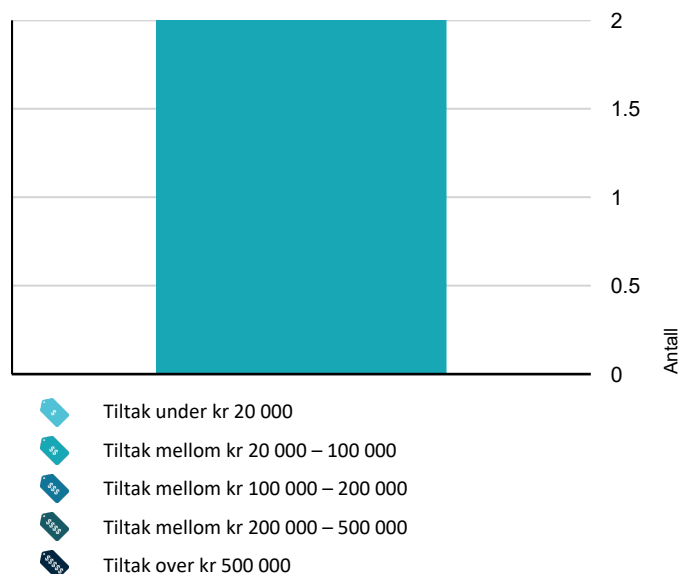
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

2015

Kommentar

Anvendelse

Standard

Boligen holder en moderne og god standard.

Vedlikehold

Boligen fremstår godt vedlikeholdt.
Normalt vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Asfalt-takpapp til taktekking.
Tekkingen er funnet i god stand.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og takrenner i alu-utførelse.
Anlegget er funnet i god stand.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av tre. Yttervegg på baksiden av huset er betongmur.
Stående dobbelfalset kledning til fasade.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Skråtak, full høyde mot tak i 2.etg.
Ingen loft.

Vinduer

Beskrivelse

Malte NorDan vinduer av 2-lags glass.
Vinduer rundt om er i god stand.

Dører

Beskrivelse

Ytterdør av malt tre.

Skyvebalkongdør i stua, av malt tre med store glassfelt.

Balkongdør i stua med glass til balkong.

Dører er funnet i god stand.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Stor terrasse ut fra skyvebalkongdør i stua, denne har også adkomst via utvendig trapp.

Terrassen er tekket, og har std. terrassebord av tre til overflate.

Mindre balkong på fremsiden av huset, bygget i tre.

Ikke tekket/tett under.

Std. terrassebord i tre til overflate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe værslitte terrassebord stedvis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må påregnes.



Oversikt terrassebord

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i betong.
Rekkverk i stål.

INNENDIG

Overflater

Beskrivelse

Generelt er overflater rundt om i boligen funnet i god stand, og fremstår godt holdt.

Kun mindre avvik utover normal bruksslitasje er registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekk i flis i entré.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal reparasjon bør utføres.

Tilstandsrapport



Sprekk i flis i entré

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av trebjelkelag.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen er tilbakefylt på baksiden, bakveggen er under terreng. Det er ikke registrert tegn til fukt eller lignende i rom under terreng.

Det var ikke mulig å utføre hulltaking i utforet betongmur, da vegger mot terreng er kledd med våtromsplater på innsiden. Hulltaking i våtromsplatene ville føre til at membranen blir brutt. Det ble søkt etter fukt, men ikke registrert avvik.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Lakkert trapp i tre.
Trapp er funnet i god stand.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte lett dører rundt om i boligen.
Dører er funnet i god stand.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Moderne vaskerom med sluk.
Inneholder ventilasjonaggregat, opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, fordelerskap til rør-i-rør anlegget og stoppekran.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater vegger og tak er funnet i god stand.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.
Overflater gulv er funnet i god stand.
Oppkant membran.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Moderne plastsluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyr er funnet i god stand.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk i tak.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Kun søkt etter fukt med fuktmåler, ingen avvik registrert.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Moderne bad med god standard.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater vegg og tak er funnet i god stand.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Overflater gulv er funnet i god stand.
Se avvik vedr. fall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fall mot sluk er ikke tilstrekkelig iht. dagens krav.
Det er allikevel fall på gulvet tillegg til oppkant, som gjør at lekkasjevann og bruksvann vil ledes til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

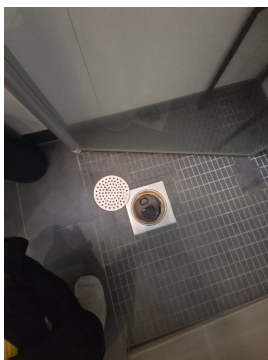
Tiltak er ikke vurdert til å være nødvendig.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk bad er funnet i god stand.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyr er funnet i god stand.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk i tak.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Kun søkt etter fukt med fuktmåler, ingen avvik registrert.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Moderne kjøkken i god stand.

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk går ut igjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Moderne rør-i-rør vannledninger.

! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Moderne avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med aggregat veggmontert på vaskerom.

! TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepump med inne-del plassert på kjøkken i 2.etg.

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert på vaskerom.

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

Beskrivelse

Moderne skjult elektrisk anlegg.

Tilstandsrapport

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2016
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jømfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det er ikke registrert avvik på det elektriske anlegget på befaringen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering er ikke synlig for inspeksjon, det denne eventuelt er nedgravd bak huset.

Det ble ikke registrert bruk av grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler/ kunne ikke registreres bruk av grunnmursplast mot underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må undersøkes nærmere om dette er brukt eller ikke. Dersom fuktsikring av muren mangler, må dette etableres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Manglende grunnmursplast mot boligen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundament er ukjent, sannsynligvis singel med ringmurselementer plassert oppå.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur i betong langs baksiden av huset.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er fall mot huset på baksiden.
Utgravd flat tomt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det må foretas justering av terreng, for å avlaste fuktpåkjenning mot mur.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fall mot mur/bolig.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Offentlig vann og avløp.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

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

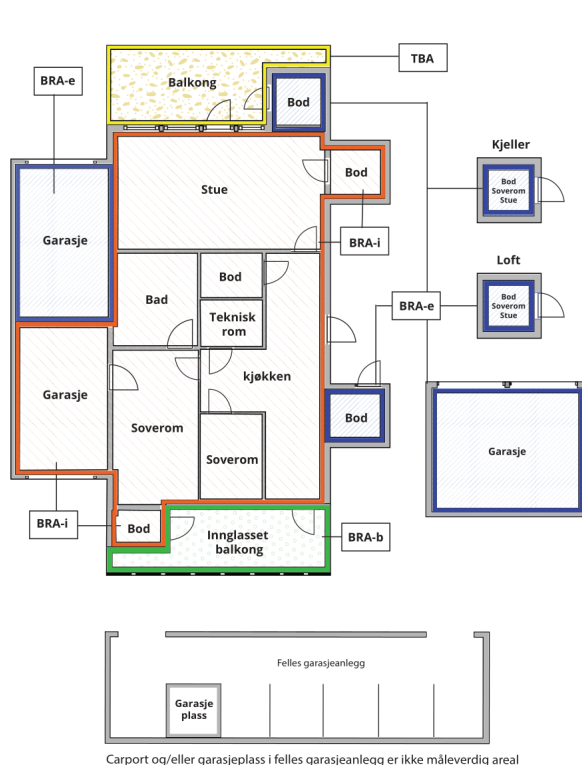
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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	45	4		49	
2. Etasje	47	5		52	42
SUM	92	9			42
SUM BRA	101				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, gang, soverom, soverom 2, bod, vaskerom, bad	Utvendig bod.	
2. Etasje	Stue, kjøkken	Utvendig bod.	

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
04.3.2026	Bjørnar Ulvang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4227 KVINESDAL	129	301		0	420.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Askvegen 1A							
Hjemmelshaver Thorsland Aslaug							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et byggefelt i Askvegen, nær Kvinesdal sentrum.

Adkomstvei

Via kommunal asfaltert veg.

Tilknytning vann

Offentlig.

Tilknytning avløp

Offentlig.

Om tomten

Utgravd tomt med støttemur av betong i bakkant.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	02.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	06.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.03.2026	

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 funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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