


# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig beliggende i 2 etg med loft

 Åmotsvegen 21 D, 4480 KVINESDAL

 KVINESDAL kommune

 gnr. 162, bnr. 558, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m<sup>2</sup> BRA-i: 135 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.03.2025

Rapportdato: 20.03.2025

Oppdragsnr.: 20755-1121

Referansenummer: OQ6148

Autorisert foretak: KE Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Karl Henry Englund

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## KE takst as

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

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

### Rapportansvarlig

Karl Henry Englund  
Uavhengig Takstingeniør  
karl@ketakst.no  
477 59 958



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## 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, anneks, 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### 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.

! TG 1

### 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.

! TG 2

### 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

### 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.

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.





# Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt tomannsbolig bygget i 1950 beliggende sentrumsnært i Kvinesdal kommune.

Boligen beliggende i 2 etg med tilhørende loftetasje med eget bad og kjøkken.

Boligen inneholder:

2 etg:

Gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad

Loft:

Kjøkken, stue, bad, gang, 2 soverom

Kjeller:

2 boder

Det er 2 egne boder beliggende i kjelleren som tilhører boligen.

Det er kun boligen som inngår i rapporten.

Boligen er vurdert utfra byggeår og hva ansees som normal bruks- og aldersslitasje. Det kan derfor være bygningsmessige avvik som ikke er nevnt i rapport.

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

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

## Tomannsbolig beliggende i 2 etg med loft - Byggeår: 1950

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av aluminiums/stål plater med undertak av takbord.

Taktekking over inngangspartiet med taksingel.

Pipe beslått.

Vannbord og vindski av tre, værsliitt.

Takrenner og nedløp av plast.

Stigtrinn til feier montert opp til piper

Yttervegger av murkonstruksjon med pusete flater.

Kvist og inngangsparti med bindingskonstruksjon med liggende kledning

Luftet sperrekonstruksjon av tre. Kaldt loft.

Malte trevinduer med 2 lags glass.

Malt balkongdør med glass fra stue i 2 etg.

Balkong/terrasse med dekke av takbelegg med tre rekkverk.

Utvendige trapper av betong med skifer.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

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

Gulvoverflater: Furugulv, vinylbelegg, tepper og laminatgulv.

Veggoverflater: Tapetserte vegger.

Takoverflater: Malte himlingsplater

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje ut i fra alder og utleie.

Tre bjelkelag mellom etasjene som underlag for gulv.

Det er ikke foretatt noen for lydmålinger i mellom etasjene/Leilighetene.

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

Teglsteinspipe men ovn i stue i 2 etg

Lav takhøyde i trapp til loft

Boligen har malt tretrapp fra byggeår med tepper i trappepenn til loft.

Trapp fra 1 etg til 2 etg anses som beliggende i fellesområde og er ikke vurdert.

Normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.

Boligen har malte speildører som innvendige dører.

Enkelte dører har justeringsbehov og har noe slark i håndtak.

Innvendige boder i kjelleren med murvegger, mur gulv og malte takplater.

Innredet med plassbygde hyller til oppbevaring.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad loft:

Bad har belegg på gulv, panelovn på vegg, våtromstapet på vegger og malte takplater.

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

Badet har vegger med våtromstapet med oppkant av belegg langs gulv.

Montert våtromsplater i dusj.

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under sluk mansjetten som tettesjikt.

Naturlig ventilering fra vindusventil og ved åpning av vindu.

Hulltaking utført i gang bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 9%

Bad 2 etg:

Bad har belegg på gulv, panelovn på vegg, våtromsplater på vegger og malte takplater.

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

Badet har vegger med våtromsplater med oppkant av belegg langs gulv.

Det er elektrisk panelovn til oppvarming montert på vegg.

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under sluk mansjetten som tettesjikt.

Naturlig ventilering igjennom veggventil

Hulltaking utført i gang bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 10%

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 2 etg

Belegg på gulv og tapetserte vegger.

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.

Integrert med oppvaskmaskin. Løs komfyr og kjøleskap.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken loft

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har hovedsakelig plastrør skjult i konstruksjon til bad og kjøkken i 2-3 etg.

Tilsynelatende fagmessig montert. Ingen lekkasje registrert.

# Beskrivelse av eiendommen

Avløpsrør av plast.

Avløpsrør videre av støpejern, synlig i kjelleren

Naturlig ventilasjon fra vindusventiler og ved åpning av vinduer.

120 liters varmtvannstank plassert i kjøkkenbenk i 2 etg..

.

Sikringskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i

gang i 2 etg og loft, eget sikringskap per etasje

Brannslukningsapparat er montert i gang i 2 etg og loft.

Røkvarslere er plassert i himling i 2 etg og loft.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført ihht byggeårets normer, forskrifter og krav.

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til terreng.

Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig.

Grunnmur mot terreng er ikke isolert og har ikke synlig grunnmursplast.

Murt grunnmur. Mindre stedvis riss i pussflate, men ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt.

Terrenget forhold rundt boligen er flatt med noe fall fra boligen.

Vann og avløps rør fra byggeår.

Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.

Oljetank av stål plassert i kjeller.

Oljetank må påregnes å saneres/fjernes.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Tomannsbolig beliggende i 2 etg med loft

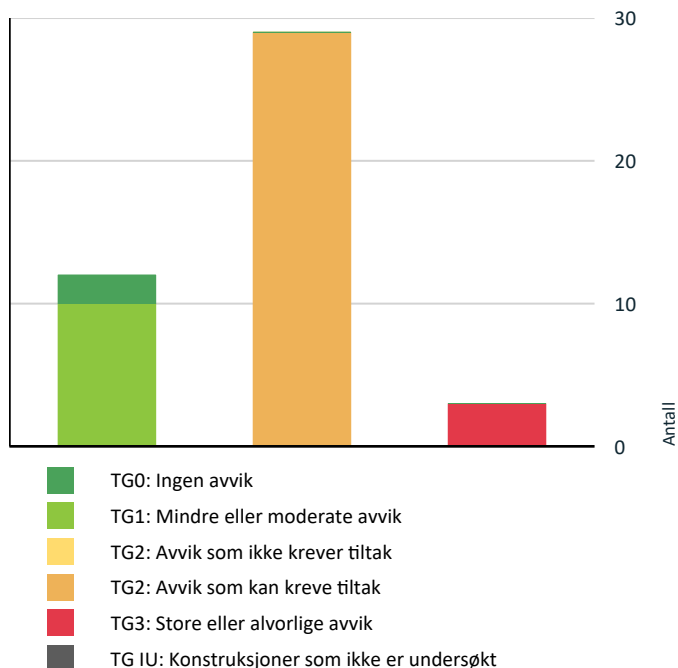
- Det foreligger ikke tegninger

Leilighet i 3 etg er ikke godkjent som egen enhet

Ved arealmålingen anses trapperommet som fellesareal

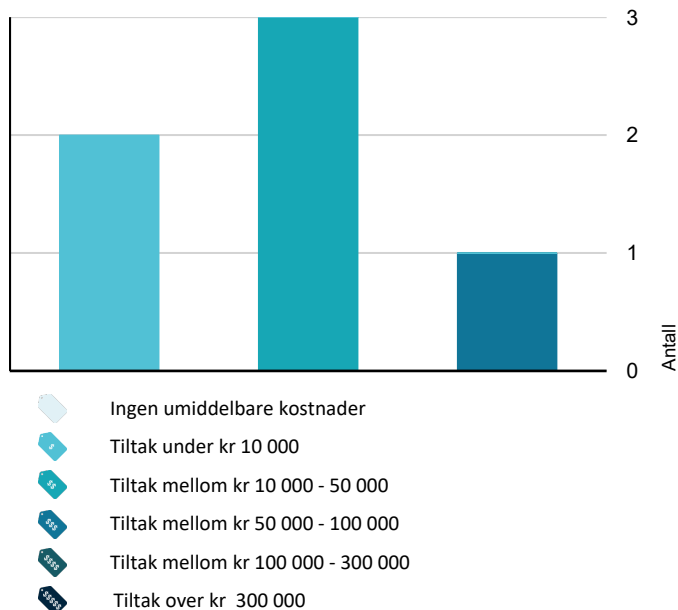
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For rapporter som gjelder tomannsbolig med i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og utvendig på 2etg og loft. Utvendige forhold ellers ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent. Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert. Eventuelt tilhørende boder, parkering og lignende er ikke kontrollert bygningsmessig. For øvrig må hele rapporten leses.

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig beliggende i 2 etg med loft

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

##### ! Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Det foreligger krav om sanering av oljetank. Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetank som er i bruk.

Den 1. januar 2020 ble det forbudt å bruke fossil fyringsolje til oppvarming av bygninger. Det betyr at alle må ha tatt i bruk alternative oppvarmingsløsninger etter denne dato. Kommunene har ansvar for å håndheve forbudet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

##### ! Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Begrenset tilgang til sluk fra hele bade, ikke tilgang til sluk fra hele badet.
  - Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
  - Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall)
- Det er registrert utettheter rundt vannrør bak toalett.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

##### ! Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk og tilluft for å kunne gi TG 0/1

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

##### ! Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tekkingen har mose og slitasje på grunn av elde over inngangspartiet

Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater. Normalt vedlikehold og utskifting av slitte plater må forventes.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er avvik:

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

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

Det er avvik:

Luftingen av takkonstruksjonen vurderes og være begrenset/liten.

Loftsrommet har ikke tilfredsstillende gjennomlufting med luftespalte under tak.

Det er montert ventiler i gavler for ventilering av øverste loft.

Deler av konstruksjonen er lukket, full tilstandsvurdering

og vurdering av isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser.

Det gjøres oppmerksom på at takkonstruksjoner som er kledd inne

eller ikke har inspeksjonsmulighet er en risikokonstruksjon. Det ble for

øvrig ikke registrert indikasjon på fukt/kondens relaterte symptomer i

innvendig takhimling på befaringsdagen.

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

Det er avvik:

• Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer, sprekker mellom vindu og vegg.

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Enkelte vinduer sitter i nedre karm ved fullåpning, dette ansees

normalt utfra alder på dem. Stedvis noe alder- og værslitasje på

karmer/rammer.

Det ikke sålebeslag under vinduer og mangelfull tetting/ pussing rundt vinduene.

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

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

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

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

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke Balkongdørene henger i karm og har noe vær-, bruks- og alder slitasje.

Hovedytterdører fungerer OK og har påregnelig bruksslitasje alder tatt

i betraktning, denne anses som felles med leiligheten i 1 etg

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

Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens forskrift til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde ca 88 cm, dagens forskrift er 100cm.

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

Det er avvik:

Løse skiferstein i trappen.

Rekkverkshøyden og åpningen i rekkverket er ikke i henhold til dagens forskriftskrav.

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

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er utført målinger av høyde forskjeller på gulv overflater i rom i andre etasje og lofts etasje.  
Registrert 29 mm gjennom gang i loft og 22mm gjennom stue på loft.  
Registrert 20mm igjennom rommet i stue og 18mm i kjøkken i 2 etg.

Normal levetid for vannrør av kobber, vannrør av plast er 25-75 år.  
TG gis for normal slitasjegrاد og at det ikke ble registrert lekkasje på befaringsdagen, men vet ved fremtidig renoveringer der konstruksjon åpnes, anbefales det utskifting av vannrør som er over 25 år.

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

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

Boligens alder tilsier at det ikke er montert radonsperre i betonggulvet mot grunnen eller under bygningen, da dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

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

Det er avvik:

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Utformingen av trappen i boligen samsvarer ikke nødvendigvis med dagens standard og krav til intern trapp i boligen.

Trappen fremstår med normal bruksslitasje etter bruk og alder tatt i betraktning.

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

Det er avvik:

Enkelte dører har justeringsbehov og har noe slark i håndtak.

Påregnelig slitasje må kunne forventes alder tatt i betraktning

## ! Innvendig > Hoveddør fra felles trapperom [Gå til side](#)

Det er avvik:

Inngangsdør mellom felles trapperom og leiligheten oppfyller ikke teknisk forskrift til brannskille mellom enhetene

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

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

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

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

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

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

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

Det er avvik:

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

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

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

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

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

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

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

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

Det er påvist at overflater har noe skader.

Det mangler komfyrvakt og lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum men det var ikke et krav ved byggeår.

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

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Det er påvist utettheter i plateskjøter i dusj.

Det er avvik:

Det er påvist skader på baderomsinnredning

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

## ! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.  
Det er avvik:

Badet har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk og tilluft for å kunne gi TG 0/1

## ! Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er påvist avvik i fuger over kjøkkenbenk.

Bunn av kjøkkenskap under vask har skader.

Det mangler komfyrvakt og lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum men det var ikke et krav ved byggeår.

## ! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist utettheter i plateskjøter i dusj.

Det er påvist skader på våtromsplater.

## ! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er avvik:

•Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke mot fall).

Rommet antas fra 1990, og om det er evt

membranløsning så har

denne oppnådd mer enn halvparten av sin estimerte levetid.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## ! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Vurdering basert på alder.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer

enn halvparten av forventet brukstid for

membran/tettesjikt er

oppbrukt. Det er ingen symptomer på

funksjonssvekkelse på befaringsstidspunkte

## ! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG BELIGGENDE I 2 ETG MED

### Byggeår

1950

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

### Tilbygg / modernisering

1990	Modernisering	Nytt bad i 2 og 3 etasje
------	---------------	--------------------------

## UTVENDIG

### ! TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking av aluminiums/stål plater med undertak av takbord.  
Taktekking over inngangspartiet med taksingel.

#### Vurdering av avvik:

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

Tekkingen har mose og slitasje på grunn av elde over inngangspartiet  
Ingen åpenbare lekkasjesymptomer  
avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.  
Normalt vedlikehold og utskifting av slitte plater må forventes.

#### Konsekvens/tiltak

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

Stedvis noe mose på overflate over inngangspartiet.  
Anbefales fjernet da det kan forringe levetid på taktekingen.



### ! TG 2 Nedløp og beslag

Pipe beslått.

Vannbord og vindski av tre, værslitt.

Takrenner og nedløp av plast.

Stigtrinn til feier montert opp til piper

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

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

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### ! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av murkonstruksjon med pusete flater.

Kvist og inngangsparti med bindingskonstruksjon med liggende kledning

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved skiftning av kledning bør det etableres tetting med muse band i nedre deler av konstruksjonen.



### ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

# Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Luftet sperrekonstruksjon av tre. Kaldt loft.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Luftingen av takkonstruksjonen vurderes og være begrenset/liten. Loftsrommet har ikke tilfredsstillende gjennomlufting med luftespalte under tak.

Det er montert ventiler i gavler for ventilering av øverste loft.

Deler av konstruksjonen er lukket, full tilstandsvurdering og vurdering av isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser.

Det gjøres oppmerksom på at takkonstruksjoner som er kledd inne eller ikke har inspeksjonsmulighet er en risikokonstruksjon. Det ble for øvrig ikke registrert indikasjon på fukt/kondens relaterte symptomer i innvendig takhimling på befaringdagen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres bedre lufting av takkonstruksjonen ved gjenbygde takflater.



## ! TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2 lags glass.

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

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer, sprekker mellom vindu og vegg.
  - Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Enkelte vinduer sitter i nedre karm ved fullåpning, dette ansees normalt utfra alder på dem. Stedvis noe alder- og værslitasje på karm/rammer.
- Det ikke sålebeslag under vinduer og mangelfull tetting/ pussing rundt vinduene.
- Dette kan påføre vinduene store fukt belastninger ved opptrekk av fukt via mur, som videre kan medføre fuktskader på vinduskarmen

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må gjøres tiltak med tetting rundt vinduer som har sprekker mellom vindu og mur.
- Det anbefales å montere beslag under vinduene for å forhindre at fukt trekker opp i karm.
- Det må foretas lokal utbedring.



## ! TG 2 Dører

Malt balkongdør med glass fra stue i 2 etg.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
  - Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke
- Balkongdørene henger i karm og har noe vær-, bruks- og alder slitasje. Hovedytterdører fungerer OK og har påregnelig bruksslitasje alder tatt i betraktning, denne anses som felles med leiligheten i 1 etg

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Balkongdører i stue må det påregnes vedlikehold og justering. Det må gjøres tiltak på dørvrider



Balkongdør i stue



Inngangsdør til fellesgang i 1 etg

## ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

# Tilstandsrapport

Balkong/terrasse med dekke av takbelegg med tre rekkverk.  
Treverk fremstår med normal vær- og aldersslitasje.  
Normalt vedlikehold av treverk må påregnes.

## Vurdering av avvik:

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens forskrift til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde ca 88 cm, dagens forskrift er 100cm.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

-Videre undersøkelse av oppbyggingen av terrassen anbefales



## ! TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper av betong med skifer.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løse skiferstein i trappen.

Rekkverkshøyden og åpningen i rekkverket er ikke i henhold til dagens forskriftskrav.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres tiltak med å feste skiferen i trappetrinnene.

Det er ikke krav om utbedring av åpninger og rekkverkshøyden i rekkverk til dagens forskriftskrav.



## INNVENDIG

## ! TG 1 Overflater

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

Gulvoverflater: Furugulv, vinylbelegg, tepper og laminatgulv.

Veggoverflater: Tapetserte vegger.

Takoverflater: Malte himlingsplater

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje ut i fra alder og utleie.

## ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tre bjelkelag mellom etasjene som underlag for gulv.  
Det er ikke foretatt noen for lydmålinger i mellom etasjene/Leilighetene.

## Vurdering av avvik:

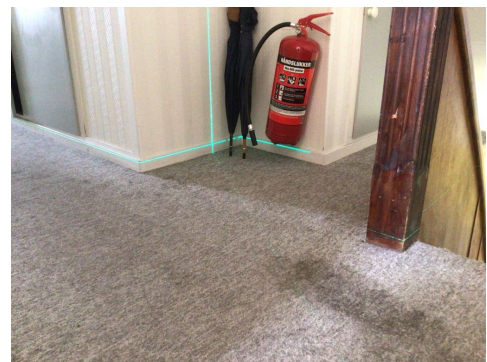
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er utført målinger av høyde forskjeller på gulv overflater i rom i andre etasje og lofts etasje.

Registrert 29 mm gjennom gang i loft og 22mm gjennom stue på loft. Registrert 20mm igjennom rommet i stue og 18mm i kjøkken i 2 etg.

## 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.



Gang loft

## ! TG 2 Radon

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

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

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

## Vurdering av avvik:

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

Boligens alder tilsier at det ikke er montert radonsperre i betonggulvet mot grunnen eller under bygningen, da dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.

## Konsekvens/tiltak



# Tilstandsrapport

## • Andre tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger  
For boenheter som leies ut er det krav til radonmålinger.

## ! TG 2 Pipe og ildsted

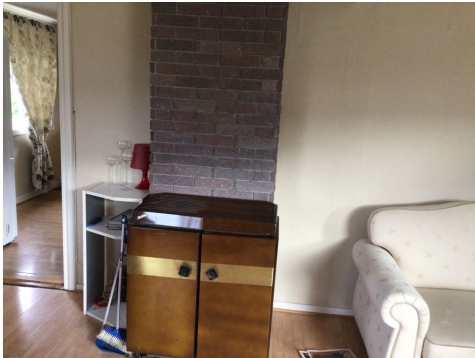
Tegsteinspipe men ovn i stue i 2 etg  
For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt  
brann- og feiervesen

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.



Ovn i stue i 2 etg

## ! TG 1 Pipe og ildsted - 2

Tegsteinspipe men ovn i stue i 2 etg  
Pipen/ovnen er ikke i bruk, brukes bare til utlufing i henhold til eier



## ! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp fra byggeår med tepper i trappetrinn til loft.  
Trapp fra 1 etg til 2 etg anses som beliggende i fellesområde og er ikke  
vurdert.

Normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.  
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.  
Utformingen av trappen i boligen samsvarer ikke nødvendigvis med  
dagens standard og krav til intern trapp i boligen.  
Trappen fremstår med normal bruksslitasje etter bruk og alder tatt i  
betraktning.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.  
Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på  
byggetidspunktet



Trapp til loft

## ! TG 2 Innvendige dører

Boligen har malte speildører som innvendige dører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

Dører som har dørblad som tar borti dørkarm ved luking bør justeres.  
Generelt så anbefales det jevning vedlikeholdstiltak på dørene.



## ! TG 2 Hoveddør fra felles trapperom

Inngangsdører fra felles trappeløp med innerdør av tre med glass

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Inngangsdør mellom felles trapperom og leiligheten oppfyller ikke teknisk forskrift til brannskille mellom enhetene

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Alle dører mellom fellesarealer og leiligheter skal tilfredsstillende klasse EI30

Videre undersøkelse og tiltak bør utføres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 1 Andre innvendige forhold

Innvendige boder i kjelleren med murvegger, mur gulv og malte takplater.

Innredet med plassbygde hyller til oppbevaring.



## VÅTROM

### LOFT > BAD

#### Generell

Bad har belegg på gulv, panelovn på vegg, våtromstapet på vegger og malte takplater.

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



### LOFT > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har vegger med våtromstapet med oppkant av belegg langs gulv. Montert våtromsplater i dusj. Tak med malte himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

Det er påvist utettheter i plateskjøter i dusj.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

Det må gjøres lokal utbedring i plateskjøter i dusj.



Utettheter i plateskjøt i dusj

### LOFT > BAD

## TG 3 Overflater Gulv

Badet har gulvbelegg med oppkant på vegger.

Det er elektrisk panelovn til oppvarming montert på vegg.

# Tilstandsrapport

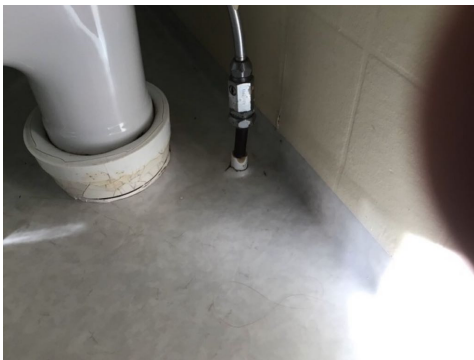
## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Begrenset tilgang til sluk fra hele bade, ikke tilgang til sluk fra hele badet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
  - Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall)
- Det er registrert utettheter rundt vannrør bak toalett.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet  
Installasjon av tett dusjkabinett anbefales.  
Det må foretas utbedring av fallforhold fra hele gulvet med fall til sluk.  
Overflaten må utbedres eller skiftes

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Utett rund vannrør bak toalett



15mm oppkant under dør.



Ikke tilgang til sluk fra hele gulvet.

LOFT > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under sluk mansjetten som tettesjikt.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



LOFT > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

LOFT > BAD

## TG 3 Ventilasjon

Naturlig ventilering fra vindusventil og ved åpning av vindu.

## Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk og tilluft for å kunne gi TG 0/1

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk og tilluft med luftespalte under dør må etableres på badet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

LOFT > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i gang bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 9 vektprosent

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



# Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

## Generell

Bad har belegg på gulv, panelovn på vegg, våtromsplater på vegger og malte takplater.

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



Skader i bunn av våtromsplate

2 ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har vegger med våtromsplater med oppkant av belegg langs gulv. Tak med malte himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist utettheter i plateskjøter i dusj.  
Det er påvist skader på våtromsplater.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak på våtromsplatene bør utføres.



2 ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Badet har gulvbelegg med oppkant på vegger. Det er elektrisk panelovn til oppvarming montert på vegg.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er avvik:

• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke mot fall).

Rommet antas fra 1990, og om det er evt membranløsning så har denne oppnådd mer enn halvparten av sin estimerte levetid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2 ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under sluk mansjetten som tettesjikt.

### Vurdering av avvik:

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

Vurdering basert på alder.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er ingen symptomer på funksjonssvekkelse på befaringstidspunkte

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Overvåk tilstanden jevnlig.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse på alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

# Tilstandsrapport



## 2 ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist skader på baderomsinnredning

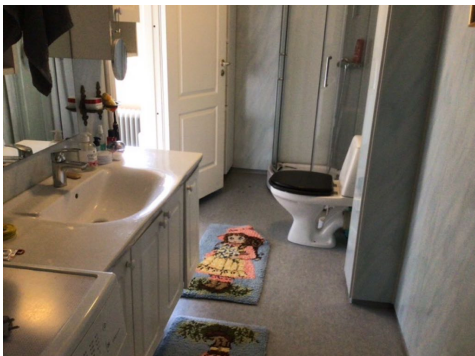
#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring av baderomsinnredning bør gjøres



Skader på baderomsinnredning



## 2 ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering igjennom veggventil

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er avvik:

Badet har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk og tilluft for å kunne gi TG 0/1

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mekanisk avtrekk og tilluft med luftespalte under dør må etableres på badet.

## 2 ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i soverom bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 10 vektprosent

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



## KJØKKEN

## LOFT > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.

Kjøkkenet har normal slitasje alder og utleie tatt i betrakt

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Det mangler komfyrvakt og lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum men det var ikke et krav ved byggeår.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Anbefaler å installere komfyrvakt og lekkasjedeteksjon på kjøkkenet.

# Tilstandsrapport



Skader på benkeplate

LOFT > KJØKKEN

**TG 1** Avtrekk

Ventilator med utlufting ut, fungerte ok på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert komfyrvakt under ventilatoren. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.



2 ETASJE > KJØKKEN

**TG 2** Overflater og innredning

Belegg på gulv og tapetserte vegger. Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater. Integriert med oppvaskmaskin. Løs komfyr og kjøleskap.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er påvist avvik i fuger over kjøkkenbenk. Bunn av kjøkkenskap under vask har skader. Det mangler komfyrvakt og lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum men det var ikke et krav ved byggeår.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Det bør gjøres tiltak på fuger over kjøkkenbenk. Skader i kjøkkenskap under vask må det gjøres utbedring/utskifting på. Anbefaler å installere komfyrvakt og lekkasjedeteksjon på kjøkkenet.



Skader i bunnen av kjøkkenskap under varmtvannsberederen

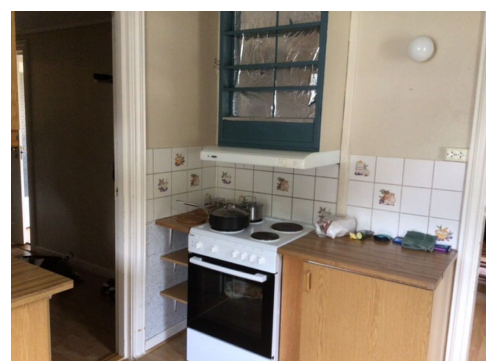
2 ETASJE > KJØKKEN

**TG 1** Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Fungerte på befaringsdagen.

Generelt anbefales det jevnlig rengjøring og rens av filter påregnes for å ivareta tiltenkt effekt.





# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Boligen har hovedsakelig plastrør skjult i konstruksjon til bad og kjøkken i 2-3 etg.

Besiktiget på kjøkken, bad og i kjelleren

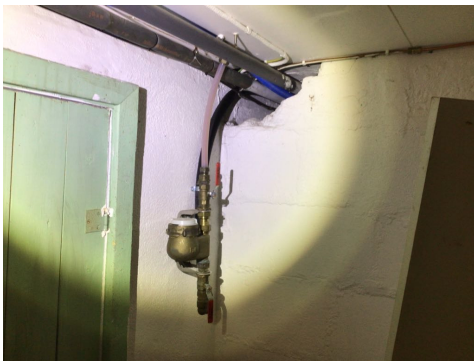
#### Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for vannrør av kobber, vannrør av plast er 25-75 år. TG gis for normal slitasjegrad og at det ikke ble registrert lekkasje på befaringsdagen, men vet ved fremtidig renoveringer der konstruksjon åpnes, anbefales det utskifting av vannrør som er over 25 år.

#### Konsekvens/tiltak

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



### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad, kjøkken og vaskerom.

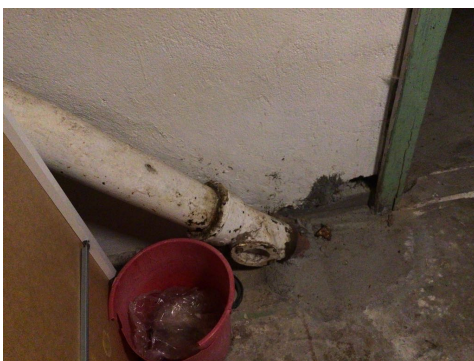
Avløpsrør videre av støpejern, synlig i kjelleren

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



soil rør i kjelleren

### TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra vindusventiler og ved åpning av vinduer.

Normal for byggeperioden.

En nærmere gjennomgang av behovet

bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Varmtvannstank

120 liters varmtvannstank plassert i kjøkkenbenk i 2 etg..

Årstall: 2000

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av

varmtvannstank iht. gjeldende forskrift

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen

kompenserende løsning fra varmtvannstank.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller waterguard system e.l. ved varmtvannstank



### TG 1 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 foreklede 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.*

# Tilstandsrapport

Sikringskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i bod i 2 etg og gang på loft, eget sikringskap per etasje

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.

**1990**

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

**Ja**

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

**Nei**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Nei**

## Generell kommentar

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



Plassert i gang loft



Plassert i gang 2 etg

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat er montert i gang i 2 etg og loft.  
Røkvarslere er plassert i himling i 2 etg og loft.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

# Tilstandsrapport

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført ihht byggeårets normer, forskrifter og krav.

Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter.

Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger

### TG 2 Drenering

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

#### Vurdering av avvik:

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På bakgrunn av synlige fuktutslag i kjelleren må det redneres rundt grunnmuren.

Dette inkluderer også at utvendig side av grunnmuren fuktsikres.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Murt grunnmur. Mindre stedvis riss i pussflate, men ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt. Normalt oppsyn og vedlikehold.



### TG 0 Terrengeforhold

Terrenget forhold rundt boligen er flatt med noe fall fra boligen.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløps rør fra byggeår.

Grunnen er lukket. Røropplegg er fra byggeår 1950.

Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.

Undertegnede har ikke mottatt informasjon om tilstand om tilstand på rør. Det antas at utvendig vann og avløpsrør har normal slitasje alder tatt i betraktning.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 3 Oljetank

Oljetank av stål plassert i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Det foreligger krav om sanering av oljetank. Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetank som er i bruk.

Den 1. januar 2020 ble det forbudt å bruke fossil fyringsolje til oppvarming av bygninger. Det betyr at alle må ha tatt i bruk alternative oppvarmingsløsninger etter denne dato. Kommunene har ansvar for å håndheve forbudet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dette innebærer at installerte oljetanker enten må fjernes eller sikres på egnet måte.

Tiltak må påregnes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport



# 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 garasje plass 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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

## Tomannsbolig beliggende i 2 etg med loft

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2 Etasje	71			71	8		71
Loft	57			57	6	2	59
Kjeller	7			7			7
<b>SUM</b>	<b>135</b>				<b>14</b>	<b>2</b>	<b>137</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>135</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Gang, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad, Bod		
Loft	Kjøkken, Stue, Bad, Gang, Soverom, Soverom 2		
Kjeller	Bod, Bod 2		

### Kommentar

Felles trapperom er ikke målt opp, inngår i fellesareal

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Leilighet i 3 etg er ikke godkjent som egen enhet  
Ved arealmålingen anses trapperommet som fellesareal

#### Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Trapperommet er ikke etter dagens forskrift og avviker i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift  
Det er ikke montert brann/ lydd dør i henhold til dagens forskrift, fra trappeoppgang.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Lav takhøyde i trappeoppgang på loft

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Tomannsbolig beliggende i 2 etg med loft	126	9

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2025	Karl Henry Englund	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4227 KVINESDAL	162	558		2	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

### Adresse

Åmotsvegen 21 D

### Hjemmelshaver

Aamodt Odd

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
30 000	1987

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.09.2023		Gjennomgått	4	Nei

# Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	24.09.2023	
2	02.11.2023	
3	20.03.2025	

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud fra en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSunDERsØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 ulike definisjoner 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.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OQ6148>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon