

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Skraviga 3 , 4885 GRIMSTAD

 GRIMSTAD kommune

 gnr. 38, bnr. 148

Sum areal alle bygg: BRA: 127 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 12.03.2026

Rapportdato: 23.03.2026

Oppdragsnr.: 22652-1035

Referansenummer: RC5418

Autorisert foretak: Erik Sørensen AS

Sertifisert Takstingeniør: Asle Risholt



The logo for NITO, consisting of a green square with a white diagonal line, followed by the word "NITO" in a bold, green, sans-serif font.

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.

Erik Sørensen AS

Takstfirma Erik Sørensen AS ble etablert i 1997 og har siden oppstarten opparbeidet solid erfaring innen takseringstjenester. Firmaet er autorisert for verditaksering av både bolig- og næringsseiendom, skadetaksering og skjønn, samt utarbeidelse av tilstandsrapporter for bolig og næring.

Alle oppdrag utføres av autoriserte takstingeniører i henhold til gjeldende standarder og bransjenormer. Selskapet er medlem av NITO.

Bygningsakkyndig Asle Risholt har følgende utdanning og kvalifikasjoner:
Fagbrev, Mesterbrev, Teknisk fagskole

Rapportansvarlig

Asle Risholt

Asle Risholt
Uavhengig Takstingeniør
post@aslerisholt.no
991 53 710



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- 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.

! 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 strakstiltak 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.

! 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.

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

Fritidsbolig beliggende på en solrik utsiktstomt.

Det er gjort enkelte oppgraderinger, blant annet montering av varmepumpe og etablering av utvendig bod.

Det er registrert enkelte bygningsmessige avvik og mangler, blant annet på utvendig kledning, terrasse og vindus- og dørdetaljer.

Viser for øvrig til rapportens enkelte punkter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

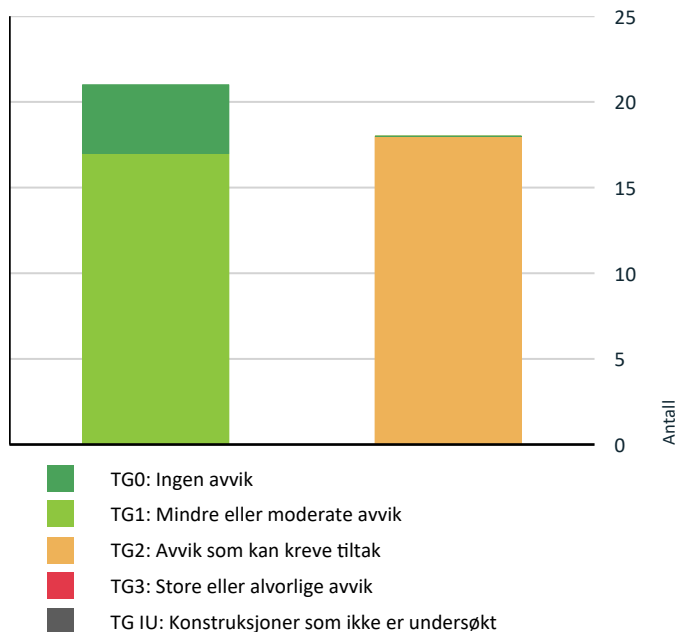
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved befaringen var samtlige rom møblert eller inneholdt diverse utstyr.

Opplysninger om tomteforhold er innhentet fra PropCloud. Det er ikke innhentet informasjon om eventuelle offentlige krav eller pålegg, og kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert. Taktekkning og yttervegger er inspisert fra bakkenivå og stige. Årstall for bygningsdeler er oppgitt av eier eller tilstedeværende.

Tilstandsanalysen følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og det er ikke gjort vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er omtalt i rapporten.

Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.

Brygge er ikke inspisert.

Ytterveggen hvor inngangsdør er montert er i denne rapporten definert som sørvendt.

Eventuelle faktafeil må varsles innen 7 dager etter mottak av rapporten for retting.

Oppsummering av avvik

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad 1 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad 1 > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad 1 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad 1 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

2007

Kommentar

Anvendelse

Fritidsformål

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt både utvendig og innvendig.

Enkelte bygningsdeler har behov for vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering	Etablering av utvendig bod.
2018	Modernisering	Utvidelse av terrasse.
2020	Modernisering	Montering av varmepumpe.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av papp og undertak av plater og brettex.

Har normal elde og slitasje iht. alder

Vurderingen er gjennomført ved observasjoner fra bakkenivå og fra stige.

Det ble vurdert som ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å foreta en inspeksjon på selve takflaten.

Det presiseres at dette ikke utelukker muligheten for skjulte avvik som kun kan avdekkes ved en nærmere inspeksjon.

Vurdering av avvik:

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

Løsningen for tekkingen av boden vurderes som utilstrekkelig i overgangen mellom boden og det opprinnelige taket på boligen.

Tektekkingen burde vært ført opp under takrennen.

Dagens utførelse mangler oppkant ved takrenne og pannebordet bak takrennen vil råde over tid.

Det foreligger også økt fare for vanninntrenging i overgangen.

Panel i himling i takoverbygg ved inngang og på nordøstsiden har svertesopp på overflaten, har hovedsakelig estetisk betydning.

Årsak:

Alder på tekking og utførelse på på overgang.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Mer enn halvparten av den tekniske levetiden til taktekkingen er passert.

Det er per i dag ingen synlige skader, men jevnlig kontroll og planlegging av framtidige vedlikeholdstiltak anbefales.

Ikke tilstrekkelig tekking i overgangen mellom bod og bolig innebærer økt risiko for vanninntrenging i overgangene mellom takkonstruksjonene.

Dette kan føre til fuktskader og gradvis nedbrytning av pannebordet bak takrennen, med mulig råteutvikling og behov for utskifting dersom forholdet ikke utbedres.

Tilstandsrapport



Overgang på tekking fra bod i mot eksisterende tak.
Pannebord synlig under takrenne.



Panel i himling med svertesopp overflaten.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp er i stål.
Nedløp blir ledet i til terreng.
Fallforhold er ikke kontrollert.

Pipe er helbeslått over tak.

Har normal elde og slitasje i henhold til alder.

Det er ikke installert snøfangere eller stigetrinn.

Dette anses som ikke påkrevd, da taktekkingen er utført med asfalt takbelegg og taket har relativt liten takvinkel, adkomsten til pipa er vurdert som sikker.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Deler av ytterveggene består av murvegger i Leca Isoblokk med pusset overflate.
Resterende deler består av isolert bindingsverk med liggende kledning.
Kledningen er lektet ut fra vindtett sjikt, og musebånd er montert.
Vassheller er felt inn bak kledningen.

Kledning og pusset overflater har generelt normal elde iht. alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledningen har liten avstand til terrassen og skiferplattingen.
Det er registrert flassing av maling på kledningen enkelte steder.
Det er observert riss i den utvendige pussen på vestveggen.

Årsak:

Manglende tilstrekkelig avstand mellom kledningen og terrassen, noe som kan gi fuktpåvirkning over tid og normal materialbevegelse eller lokale påkjenninger som har ført til rissdannelser i pussflatene. Manglende vedlikehold mht. maling.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Økt risiko for fuktopptak i nedre del av kledningen og redusert levetid for både kledning og pussede flater.
Riss i puss kan øke faren for vanninntrenging i underliggende konstruksjon dersom forholdet ikke utbedres.
Manglende vedlikehold med hensyn til maling gir redusert beskyttelse av treverket og kan medføre økt fuktopptak i kledningen. Over tid øker dette risikoen for råteutvikling og forkortet levetid.

Tilstandsrapport



Riss i mur under vindu vegg vest.



Kledning med liten avstand til plattning



Kledning med liten avstand til terrasse



Flassing av maling

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er utført som saltak med prefabrikkerte takstoler og sperrer. Takkonstruksjonene er kun tilgjengelig på øverloft i vestsiden av bygget pga. øvrige deler av takkonstruksjon er kledd inne. Isolasjonen er lagt ut på øverloft, lufting er etablert utvendig i mellom taktekkig og undertak.

Besiktigelsen er begrenset til inspeksjon fra gangbane på øverloft. Tilgang er via takluke i gang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert to gjennomføringer i undertaket hvor tettingen ikke fremstår tilfredsstillende utført.

Årsak:
Utførelse

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Ved kondensdannelse i luftesjiktet kan mangelfull tetting medføre risiko for fuktinntrenging, noe som kan føre til vann på øverloftet og påføre konstruksjonene en uønsket fuktbelastning.

Tilstandsrapport



Manglende tekking rundt gjennomføring i undertaket

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.
Vinduene består av både åpningsvinduer og fastkarmsvinduer.

Vinduer er i fra byggeår.

Har normal elde og slitasje iht. alder

Det ble foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer, og disse vurderes å være i normal stand.
Det anbefales jevnlig vedlikehold av vinduene, inkludert kontroll av tetningslister og smøring av beslag for å sikre god funksjon og levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte vinduer og belistning trenger vedlikehold iht. maling.
På østsiden går belistning mellom vinduene helt ned til terrasse dekke og maling flasser i bunnen.
Beslag under vinduer montert i mur har ikke oppkant inn i mot puss på sidene.

Årsak:

Alder og værslitasje, manglende vedlikehold og utførelse på beslag

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Manglende vedlikehold gir redusert beskyttelse mot nedbør medfører risiko for fuktopptak i treverk og omkringliggende fasade.
Dette kan resultere i råteutvikling, deformasjoner og en forkortet levetid for vinduskomponentene.
Utilstrekkelig vannavledning fra beslag kan gi økt fuktbelastning på murpartier og medføre et forhøyet vedlikeholdsbehov.



Manglende vedlikehold og belistning ned i mot terrassedekke



Ingen oppkant på beslag på sidene i mot puss.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør og balkongdører i tre.

Har normal elde og slitasje i henhold til alder.

Tilstandsrapport

Det anbefales jevnlig vedlikehold av dører, inkludert kontroll av tetningslister og smøring av beslag for å sikre god funksjon og levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører har noe oppsprekking i maling og har behov for vedlikehold mht. maling.

Årsak:

Manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Manglende vedlikehold kan medføre forkortet levetid på døren og redusert funksjonalitet.

Det foreligger økt risiko for fuktopptak i karm og dørblad, noe som over tid kan resultere i utvikling av råteskader dersom tiltak ikke iverksettes.



Oppsprekking av maling på dør

TG-2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har en mindre skiferplattning utenfor soverommene mot nord og treterrasser på østsiden og ved inngangspartiet.

Har normal elde og slitasje iht. alder.

Underliggende bjelkelag og fundamenter for treterrassene er ikke inspisert på grunn av manglende tilgang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På terrassen mot nordøst er det etablert et sammenhengende plantebed langs ytterkanten mot nord.

Det er observert lokal nedbøyning i terrassedekket langs denne kanten.

Årsak:

Sannsynligvis vekten av bed som gjøres av overheng på terrassebjelker får nedbøyning.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Nedbøyningen medfører redusert stivhet i konstruksjonen og økt fare for ytterligere deformasjoner over tid ved vedvarende belastning.

Dette kan på lengre sikt påvirke terrassens funksjon og levetid og utløse behov for utbedringer for å opprettholde nødvendig bæreevne.

Tilstandsrapport



Skiferplating på nordside



Terrasse på øst side



Terrasse ved inngang

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulver består av parkett, fliser og belegg.
Vegger og himling er kledd med malte plater.

Overflatene har generell normal slitasje i henhold til alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fliser og fuge ved terrassedør mot sørvest har bom og fuge har løsnet.

I enkelte innvendige hjørner har tapet/maling løsnet noe, har hovedsakelig estetisk betydning.

Årsak:

Normale konstruksjonsbevegelser i innvendige hjørner og liten limdekning under flisene.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Forholdet ved terrassedøren kan medføre ytterligere skader i fliser og fuger dersom det ikke utbedres.

De innvendige overflateendringene har primært estetisk betydning, men kan utvikle seg over tid dersom bevegelsene fortsetter.

Tilstandsrapport



Løse flis og fug inn i mot dør



Løsnet tapet



Bevegelser i malt overflate.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er registrert spor etter mus på øverloft.

Eier har fremvist dokumentasjon som viser at det ble utført musetetting i desember 2025 av Rentokil, engasjert gjennom forsikringsselskapet. Rapporten fra Rentokil er fremlagt.

Kort tid etter gjennomførte tiltak ble det fanget enkelte mus i musefelle, etter dette har det ikke vært ytterligere aktivitet, ifølge eier. Ved befaring var det plassert flere feller på øverloft, og ingen av disse var utløst.

Basert på tilgjengelige opplysninger vurderes avviket som utbedret.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD 1

Generell

Beskrivelse

Bad 1

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD 1

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er belagt med fliser og taket er malte palter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

På yttervegg er det sprekker i enkelte fliser og fuger.

Årsak:

Bevegelser i underlaget.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Forholdet fremstår i hovedsak som et estetisk avvik, men det kan over tid være risiko for videre utvikling av sprekken. Dersom sprekken øker i omfang eller fugene åpner seg ytterligere, kan det ikke utelukkes at membranen lokalt kan påvirkes. Det er per i dag ikke indikasjoner på funksjonssvikt, men forholdet bør følges opp for å hindre eventuell forverring.



Sprekk i fliser



Sprekk i fug og flis

1 ETASJE > BAD 1

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har fall til sluk.
Det er målt 25mm høydeforskjell på gulv fra flis ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet har fall mot sluk i dusj og til sluk under badekar.

Enkelte områder på gulvet er fallet mindre enn 1:100, noe som er akseptabelt forutsatt at oppkanten ved dørterskelen har en høyde på minimum 15 mm. Målinger viser at oppkanten er mindre enn det som kreves.

Årsak:

Utførelse

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Primært redusert avrenning i enkelte områder av gulvet, noe som kan føre til lokal vannansamling ved bruk og økt tørketid for overflatevann. Liten høyde på oppkant ved dør medfører også en risiko for at vann kan renne ut av våtrommet ved større vannmengder.

1 ETASJE > BAD 1

🚩 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er av plast.

Membranen er ikke mulig å konstatere i sluket, det må forventes at det er montert membran på alle våtsoner.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelsen.

Vurdering av avvik:

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

Årsak:

Alder

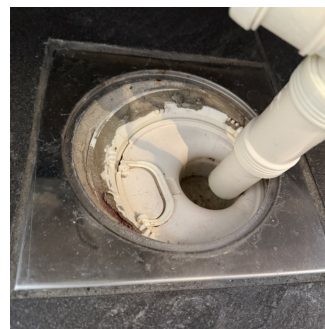
Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Tettesjiktet vurderes å ha redusert forventet restlevetid, og det er en viss risiko for at funksjonen gradvis svekkes med tiden. Dette kan medføre økt sårbarhet for fukt påkjenninger i konstruksjonen, selv om det per i dag ikke foreligger indikasjoner på skader eller funksjonssvikt.



Sluk i dusj



Sluk under badekar

1 ETASJE > BAD 1

🚩 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger.

Har normal slitasje iht. alder

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Årsak:

Det er ikke etablert dreneringsspalte under det vegghengte toalettet, og dokumentasjon på eventuell sealbagløsning må fremlegges.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Manglende mulighet for å oppdage lekkasje tidlig medfører risiko for skjulte fuktskader i veggkonstruksjoner, redusert levetid for materialer og mulige følgeskader som muggdannelse eller svekket funksjon i bygningsdelen. Skadeomfanget kan bli betydelig før det oppdages.

1 ETASJE > BAD 1

🚩 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD 1

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltakingen er utført i vegg bak dusj i soverom.
Undersøkelsen viser følgende oppbygging fra soverom: plate, reisverk, isolasjon og rupanel.



Hulltaking

1 ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Bad 2



1 ETASJE > BAD 2

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er belagt med fliser og taket er malt betong.

1 ETASJE > BAD 2

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har fall til sluk.
Det er målt 18mm høydeforskjell på gulv fra flis ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Gulvet har fall mot sluk i dusj.

Gulvflatene har fall på 1:100, noe som er akseptabelt forutsatt at høydeforskjell fra tett oppkant ved dørterskelen til slukrist har en høyde på minimum 25 mm.

Målinger viser at høydeforskjellen er mindre enn det som kreves.

Årsak:

Utførelse

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Primært redusert avrenning av gulvet, noe som kan føre til lokal vannansamling ved bruk og økt tørketid for overflatevann.

Redusert høydeforskjellen mellom sluk og tett oppkant ved dør medfører også en risiko for at vann kan renne ut av våtrommet ved større vannmengder.

1 ETASJE > BAD 2

ⓘ TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er av plast.

Membranen er ikke mulig å konstatere i sluket, det må forventes at det er montert membran på alle våtsoner.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelsen.

Vurdering av avvik:

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

Årsak:

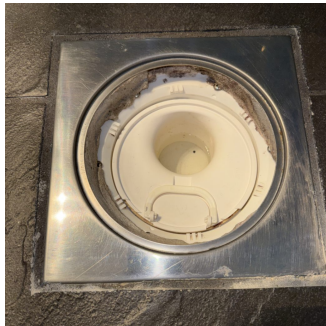
Alder

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Tettesjiktet vurderes å ha redusert forventet restlevetid, og det er en viss risiko for at funksjonen gradvis svekkes med tiden.

Dette kan medføre økt sårbarhet for fuktpåkjenninger i konstruksjonen, selv om det per i dag ikke foreligger indikasjoner på skader eller funksjonssvikt.



Sluk i dusj

1 ETASJE > BAD 2

ⓘ TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med servant, veggmontert toalett og dusjvegger.

Har normal slitasje iht. alder

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Årsak:

Det er ikke etablert dreneringsspalte under det vegghengte toalettet, og dokumentasjon på eventuell Sealbagløsning må fremlegges.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Manglende mulighet for å oppdage lekkasje tidlig medfører risiko for skjulte fuktskader i veggkonstruksjoner, redusert levetid for materialer og mulige følgeskader som muggdannelse eller svekket funksjon i bygningsdelen. Skadeomfanget kan bli betydelig før det oppdages.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD 2

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

1 ETASJE > BAD 2

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltakingen er utført i veggen bak dusj i gang.
Undersøkelsen viser følgende oppbygging fra soverom: plate, reisverk, isolasjon og rupanel.



Hulltaking

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom

1 ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger og himling er med malte plater.

1 ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med belegg og har fall til sluk.
Det er målt 12mm høydeforskjell på gulv fra belegg ved dørterskel til topp slukrist og tett oppkant ved dør på 20mm.

1 ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sluk i plast.
Belegget utgjør tettesjiktet og går ned i sluk.



Sluk

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering vi ventil i vindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Mekanisk avtrekk er ikke etablert.
Dette er et krav i henhold til NS 3600.

Årsak:

Manglende montering.

Konsekvens/tiltak

Konsekvensen:

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt fra inneluften, noe som øker risikoen for kondens, fuktbelastning i overflater og konstruksjoner og mulig mugg- og råtedannelse over tid.

Dette svekker både innklimaet og den tekniske levetiden for tilstøtende bygningsdeler.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vaskerommet er utstyrt med gulvbelegg som fungerer som tettesjikt og har opplegg for vaskemaskin.

Vurderingen er gjennomført uten hulltaking, da tettesjiktet er synlig og rommet ikke utsettes for vannpåkjenning på vegger.
Basert på tilgjengelige observasjoner vurderes hulltaking som unødvendig, og at det ikke vil tilføre relevante tilleggsopplysninger.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vegger og himling på kjøkkenet består av malte plater.
Gulvet er belagt med flis.
Kjøkkeninnredningen har slette fronter, og benkeplaten er i laminat.

Overflater og innredning har generelt normal slitasje i henhold til alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Benkeplaten har svellet i en av skjøtene og kantlisten har slitasje ved vasken.

Det er ikke montert muffe på vannrørene.

I kjøkkenskapet er det tydelig irr på kaldtvannsrørene, og det er merker etter vann som har dryppet ned i skapbunnen.

Skapbunnen har svellet noe. Det var tørt ved befaring.

Det er uklart om forholdet skyldes kondens ved langvarig bruk av kaldtvann eller en tidligere lekkasje.

Dette bør vurderes av rørlegger.

Årsak:

Svelling i benkeplaten skyldes fuktpåkjenning i kombinasjon med en utett skjot mellom benkeplatene.

Fraværet av muffe på rør i rør skyldes manglende montering.

Årsaken til irr og lekkasje i skapet er ukjent.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Registrert fuktpåvirkning i benkeplate og kantlist medfører svekket materialstyrke og redusert forventet levetid.

Fravær av muffe på rør i rør kan medføre at lekkasjevann ikke ledes tilbake til fordelerskapet slik systemet er ment og fungere.

Det kan medføre vannlekkasje og påfølgende fuktskader.

Irr og svekkelse i skapbunnen kan være tegn på en pågående eller tidligere lekkasje som, dersom den fortsetter, kan medføre ytterligere materialskader og økt risiko for mikrobiell vekst.

Det anbefales at rørlegger foretar en nærmere vurdering av skadeomfang og nødvendige tiltak.



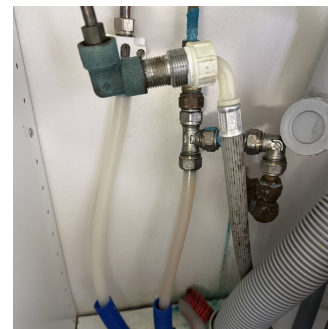
Kjøkken



Løs kantlist



Svelling i skjot på benkeplate.



Mangler muffe på rør og spor etter tidligere lekkasje.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

VVS er med rør i rør system, vannskap er plassert i vaskerom.
Stoppekran er montert i vaskerom, er ikke funksjonstestet.



Vannskap



Stoppekran

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og i vegger i enkelte rom.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

VVS bereder å 2007 modell, ca. 200 liter, montert i vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Tilkoblingen er gjort via stikkontakt.

Årsak:

Avviket skyldes at berederen er tilkoblet med stikkontakt i stedet for fast installasjon, noe som er i strid med gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak

Mangelfull tilkobling kan medføre økt risiko for elektrisk feil, varmgang og i verste fall brannfare.
Det kan også føre til redusert driftssikkerhet og behov for utbedring før videre bruk.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe montert i stue/kjøkken er i fra 2020.

Tilstandsrapport

Det anbefales jevnlig service for å sikre optimal funksjon og energieffektivitet i henhold til leverandørens anbefalinger.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringsskap montert i vaskerom.
Hovedsikring 50 ampere, 11 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

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.

2007

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 varmtvannsbereder, jamfør 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?

Nei

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

Tilstandsrapport

el-kontroll?

Ja Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.



El-skap

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Utvendig drenering får ingen innvirkning på selve boligen, pga. her er god høydeforskjell fra utvendig terrengnivå til innvendig gulv. Naturlig drenering i grunnen.

Sørveggen til utvendig bod er tilbakefylt og grunnmursplate er montert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmursplate på sørveggen på utvendig bod er montert med innsiden ut.

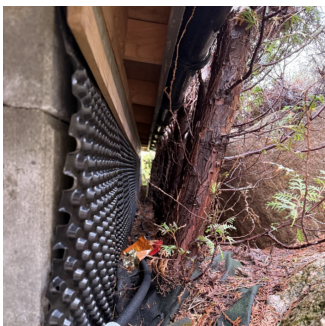
Årsak:

Montering

Konsekvens/tiltak

Feilmonteringen kan resultere i redusert drenerende kapasitet og utilstrekkelig beskyttelse av konstruksjonen mot fuktpåvirkning fra omkringliggende terreng.

Dette fører til økt risiko for fuktinntrengning i grunnmuren.



Grunnmursplate er montert med innsiden ut.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt såle på mark.

TG 0 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Terreng er flatt rundt boligen.

Utvendig terreng får ingen innvirkning på selve boligen, pga. her er god høydeforskjell fra utvendig terrengnivå til innvendig gulv.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann- og avløpssystemet er fra byggeåret og er tilkoblet offentlig nett.

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 befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke gjennomført radonmåling i boligen.

Dette innebærer at radonnivået i inneluften er udokumentert, og det kan derfor ikke bekreftes at boligen tilfredsstillende gjeldende krav til radonsikring. Forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helseisriko over tid, og fravær av måling reduserer sikkerheten for brukerne.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Dette innebærer at radonnivået i inneluften er udokumentert, og det kan derfor ikke bekreftes at boligen tilfredsstillende gjeldende krav til radonsikring. Forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helseisriko over tid, og fravær av måling reduserer sikkerheten for brukerne.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

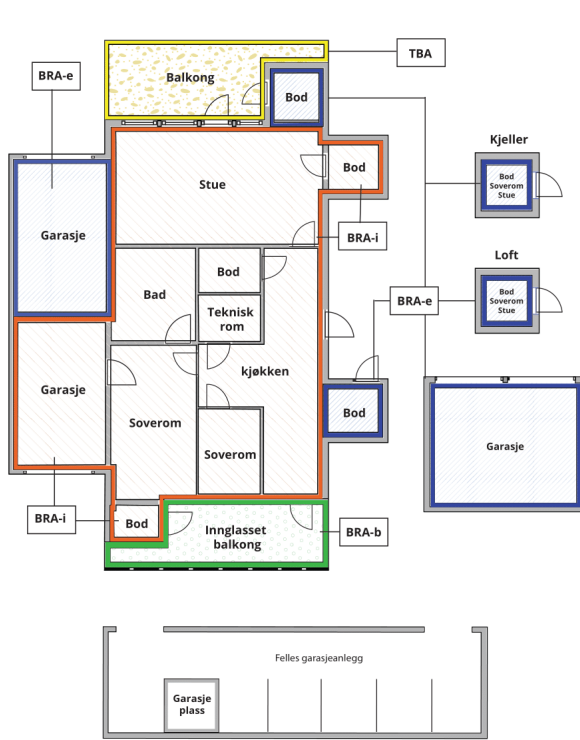
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Den 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	114	4		118	125
SUM	114	4			125
SUM BRA	118				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Stue, kjøkken, bad 1, bad 2, vaskerom, 4 soverom, gang	Bod	

Kommentar

Det medfølger en privat båt plass med en oppgitt bredde på 3,5 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Sjøbod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2026	Asle Risholt	Takstingeniør
	Thorhild Anita Lømsland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4202 GRIMSTAD	38	148		0	808.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skraviga 3

Hjemmelshaver

Lømsland Thorhild Anita

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Bygninger på eiendommen

Sjøbod



Anvendelse

Fritidsformål

Byggeår

2010

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Enkelte bygningsdeler har behov for vedlikehold.

Beskrivelse

Grunnmur:

Grunnmur og gulvet er i betong.

Yttervegger:

Ytterveggene er i tre med stående kledning og har normal slitasje i forhold til alder.

Takkonstruksjon:

Taket er av typen saltak, og konstruksjonen består av sperrer.

Taktekking:

Taket er tekket med betongtakstein.

Undertaket består av duk.

Vinduer og dør er i tre.

Ytterdøren har noe fuktskade i bunnen og går trått, den nærmer seg tid for utskifting.

Et vindu har sprekk i glass, bør byttes.

Innvendig er det det fliser på gulv og panel på vegger og himling.

Bygningen generelt har vanlig elde mht. alder.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	12.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	23.03.2026	Tegninger gjennomgått	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.03.2026	

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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