

Tilstandsrapport



Enebolig



Batteriveien sør 18, 4580 LYNGDAL



LYNGDAL kommune



gnr. 167, bnr. 293

Sum areal alle bygg: BRA: 217 m² BRA-i: 168 m²



Befaringsdato: 08.08.2025

Rapportdato: 09.09.2025

Oppdragsnr.: 20755-1311

Referansenummer: EF2072

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. 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 takstopprag 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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige 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 • tilleggbygg 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 • 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 © 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1976 beliggende i et etablert boligområde med to garasjer

Boligen inneholder:

Kjeller:

Vindfang, gang, 2 soverom, bad, vaskerom, 5 boder

1 etg:

Stue, kjøkken, bad, soverom

Det er kun boligen som inngår i rapporten.

Garasje med en enkel beskrivelse

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

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

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

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking er av betongtakstein

Undertak er av rupanel/takbord på den ene siden, den andre siden med sutaksplater

Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå grunnet vanskelig tilkomst for besiktelse fra taket (høyt opp fra bakken til nedkant tak).

Takrenner og nedløp av plast på den ene siden, den andre med alu/stål renne og nedløp.

Pipe helbeslått over tak med bunnbeslag i nedkant mot takstein.

Stigetrinn til pipe for feier anlagt på taket

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig stående kledning, felt under stuevindu og i gavler med liggende kledning. Luftet W- sperrekonstruksjon med undertak av sutaksplater. Kaldt loft.

Malte vinduer med 2 lags glass.

Ved funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer ble det ikke registrert nevneverdige avvik utenom at enkelte vinduer har mindre justerings behov, ellers lite slitasje registrert, men normal alder slitasje og

bruks merker må likevel kunne forventes.

Malt hoved ytterdør med glass og sidefelt.

Malt balkongdør soverom i 1 etg og enkel kjellerdør til garasjen

Aluminiums skyvedør i stue

Balkong/terrasse med dekke av papp og med spile rekkverk fra soverom

Støpt terrasse over garasje med spile rekkverk

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

Gulvoverflater:

Parkett, laminat, tepper, belegg, betong og flis.

Veggoverflater:

Malte overflater, panel, tapet

Takoverflater:

Malt tak, panel, Himlingsplater

Bad 1 etg:

Fliser på gulv, våtromsplater på vegger og malt slett tak

Bad kjeller:

Fliser på gulv, malte vegger og malt slett tak

Vaskerom:

Belegg på gulv, malte plater og våtromsplater på vegger, himlingsplater i tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Støpt betongplate som underlag for gulv i kjeller etasje.

Etasjeskillere i tre.

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

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonspere/brønn eller andre

forebyggende tiltak.

I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad høy

Elementpipe med ovn i fyrrom i kjelleren.

Ved inspeksjon av utvendige overflater på pipe og brannmur, ble det ikke registrert sprekker eller riss av betydning. Peisen var i bruk på befaringsdagen, fungerte og fremstod tilsynelatende i god stand.

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

Boligen har rom under terreng og kjelleren er innredet. Det er

utforende vegger av tre med plater. Utvendig er murene pusset.

Hulltaking er foretatt i utforet vegg i bod mot vest med ingen avvik registrert, 11 vektprosent .

Boligen har lakkert tretrapp med åpne trinn og spile rekkverk av kam jern.

Normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.

Malte tre speils fyllingsdører som innvendige dører.

Dørene har normal slitasje

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 etg:

Bad har fliser på gulv, våtromsplater på vegger og malt tak.

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjkabinett

Det er ingen ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

Det er plastsluk, det er ikke påvist synlig sluk mansjett med membran i sluk

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger mot yttervegg.

Det er utført fukt søk med fuktindikator uten å påvise unormale forhold på befaringstidspunkte.

Vaskerom:

Vaskerom har belegg på gulv, våtromstapet og malte palter på vegger og himlingsplater i tak.

Det er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin

Det er naturlig ventilasjon, ingen varmekilde montert

Vaskerommet har plastsluk og vinylbelegg på gulv med oppkant langs vegger som tettesjikt.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger mot murvegger.

På vaskerom er det gulvet som er ansett som våtsone.

Rommet har synlig fuksikring på vegger og gulv.

Det er utført fukt søk med fuktindikator med påvise unormale

Beskrivelse av eiendommen

forhold rundt sluk.

Bad kjeller:

Bad har fliser på gulv, malte plater på vegger og malt tak.

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjkabinett

Det er naturlig ventilasjon fra veggventil

Plast sluk under dusjkabinett, det er påvist ikke synlig membran i sluk og langs vegger

Hulltaking utført i gang bak dusj.

Med påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 19,1 vektprosent

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater.

Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp og kjøleskap/frysenskap.

Det ble registrert komfyrvakt på kjøkkenet.

Ventilator med utlufting ut

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber synlig i kjelleren

Vannmåler og stoppekran plassert på vaskerommet

Avløpsrør av plast.

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

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

200 liters varmtvannstank plassert på vaskerommet, rommet har sluk og belegg på gulv som ivaretar lekkasjesikring.

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang

Brannslukningsapparat er montert i bod i kjeller

Røkvarslere er plassert i himling i 1 etg og kjeller

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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.

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

Forstøtningsmur i betongstein langs hagen

Terrenget forhold rundt boligen er flatt med asfaltert gårds plass og plen i fra kjellernivået, ellers naturtomt.

Vann og avløps rør i pvc.

Grunnen er lukket.

Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Diverse rom i kjeller og 1 etg stemmer ikke med godkjente tegninger

Tak bygd om til saltak

Garasje med innvendig bod

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke framlagt tegninger eller ferdigattest

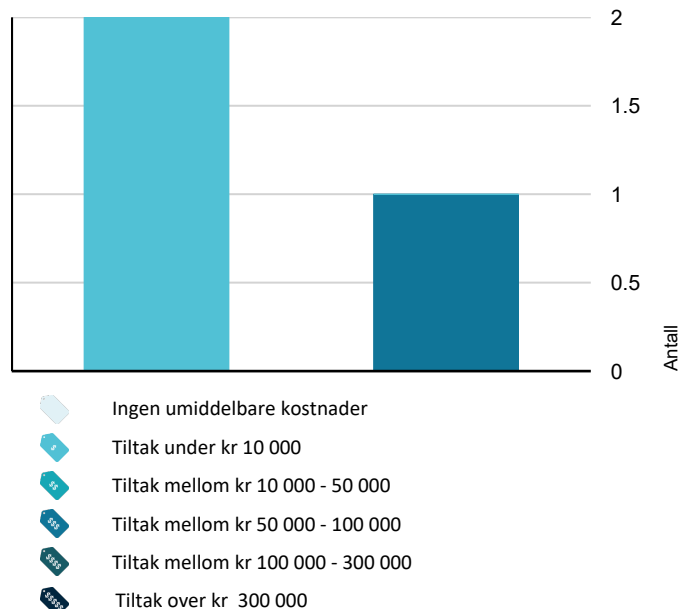
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Opplysningene om eiendommen er gitt av megler/ rekvirent.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

-Belegg har skader under dør og utettheter rundt sluk som øker faren for fuktinntrengning i konstruksjonen



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

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



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Sammendrag av boligens tilstand

Kledning har varierende tilstand

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

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

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



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

-Det er utettheter i undertaket rundt gjennomføringer i tak

-Lufterør avsluttes under undertaket, dette vil påføre undertaket fuktighet og det vil være fare for skader i undertaket



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

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

-Vinduer har varierende tilstand, glass i vinduer i kjelleren og på soverommet med små prikker i glasset som ikke går bort

-Generelt fremstår vinduene med alderstegn og værslitasje og har vedlikeholdsbehov.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

-Skyvedør med noe heng, tung og åpne og lås defekt, Det er utettheter i underkant og det mangler beslag under dør

-Kjellerdør til garasje er ikke i henhold til teknisk forskrift, krav til brann/gass tett dør inn til boligen

-Knekk/skrapp i glasset på den ene døra



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

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

Rekkverk er blitt oppført med høyden etter byggeårets krav.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad
Boligen har en alder som tilsier at det ikke var krav til sikring mot radon da den ble oppført. Det er derfor viktig å få kontrollert om det forekommer radoninnhold i bygningen som er over grenseverdier.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at de bør holdes under en viss oppsikt. Eksakt tilstand er vanskelig å fastslå siden slitasje, korrosjon og tæring oppstår for det meste på innsiden av røret og varierer ut fra vannkvaliteten.

Det er ikke observert synlige skader eller svekkelser. Usikker rest levetid.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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

Avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Avløpsrør er ca 49 år gammelt, dette tilsier at det er i overgang til at mer enn halvparten av estimert levetid er oppnådd og vedlikehold kan forekomme.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang



Tomteforhold > Fuksikring og drenering

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

-Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra tak nedløp ved grunnmur, dette vil påføre grunnmuren større fukt belastninger i enkelte perioder.

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

Grunnmuren har sprekkdannelser.

-Sprekkdannelse i grunnmur fra byggeperioden

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

Det er avvik:

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

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

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

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

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

-Våtromsplater er ikke montert etter monterings anvisningen fra produsent, det mangler list og tetting i nedkant som vil øke faren for skader i nedkant våtromsplater

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

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

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

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

-Det er utettheter i skjøter på våtromsplater og skruehuller i vegger

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

Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

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

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

Det er avvik:

-Det er registrert symptom på fuktskader rundt sluk.

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

Det er avvik:

-Det er påvist indikasjoner på fukt inne i konstruksjonen ved fukt måling i vegg
-Skader i nedkant veggplate og ukjent tetting i overgang vegg/gulv

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

Det er påvist andre avvik:

Det er registrerer mangel av oppkant langs vegger som vil øke faren for fuktinntrengning i konstruksjonen

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

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

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

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Det er avvik:

-Ved fukt måling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom er det avvik i konstruksjonen

Tilstandsrapport

ENEBOG

Byggeår

1976

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takteking er av betongtakstein

Undertak er av rupanel/takbord på den ene siden, den andre siden med sutakplater

Taktekingen er besiktiget fra bakkenivå grunnet vanskelig tilkomst for besiktelse fra taket (høyt opp fra bakken til nedkant tak). Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast på den ene siden, den andre med alu/stål renne og nedløp.

Pipe helbeslått over tak med bunnbeslag i nedkant mot takstein. Stigetrinn til pipe for feier anlagt på taket

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig stående kledning, felt under stuevindu og i gavler med liggende kledning.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Kledning har varierende tilstand

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

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

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

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Det må påregnes utskifting av enkelte kledningsbord med råteskadet i nedkant

Ved skiftning av kledning bør det etableres tetting med muse band i nedre deler av konstruksjonen, dette for å lufte ut fuktigheten som kommer inn bak kledningen.



Tilstandsrapport



Fukt i nedkant kledning

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Det er utettheter i undertaket rundt gjennomføringer i tak
-Lufterør avsluttes under undertaket, dette vil påføre undertaket fuktighet og det vil være fare for skader i undertaket

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Det bør gjøres tiltak/undersøkelser på undertaket rundt gjennomføringer i undertaket
-Lufterør bør føres over tak for å føre fuktighet ut fra konstruksjonen



Utettheter i undertak



Luftekanal avsluttes under tak

! TG 2 Vinduer

Malte vinduer med 2 lags glass.

Ved funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer ble det ikke registrert nevneverdige avvik utenom at enkelte vinduer har mindre justerings behov, ellers lite slitasje registrert, men normal alder slitasje og bruks merker må likevel kunne forventes.

Vurdering av avvik:

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

-Vinduer har varierende tilstand, glass i vinduer i kjelleren og på soverommet med små prikker i glasset som ikke går bort
-Generelt fremstår vinduene med alderstegn og værslitasje og har vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas lokal utbedring.

-Ellers må normalt vedlikehold beregnes på vinduer med enkelte oppgraderinger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde

! TG 2 Dører

Malt hoved ytterdør med glass og sidefelt.

Malt balkongdør soverom i 1 etg og enkel kjellerdør til garasjen
Aluminiums skyvedør i stue

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Skyvedør med noe heng, tung og åpne og lås defekt, Det er utettheter i underkant og det mangler beslag under dør
-Kjellerdør til garasje er ikke i henhold til teknisk forskrift, krav til brann/gass tett dør inn til boligen
-Knekk/skrapp i glasset på den ene døra

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

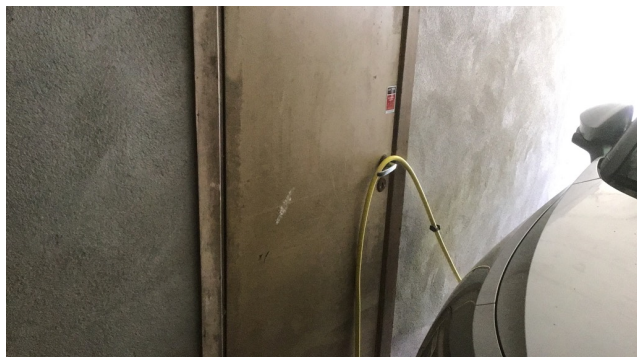
-Det må gjøres tiltak på skyvedør med justering av dør, bytting av lås og montering av beslag i underkant.
-Det må gjøres tiltak i utettheter i nedkant skyvedør på begge sider.
-Kjellerdør til garasjen må byttes til godkjent dør etter teknisk forskrift

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utettheter i nedkant skyvedør

Tilstandsrapport



Enkel kjellerdør til garasjen

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av papp og med spile rekkverk fra soverom
Støpt terrasse over garasje med spile rekkverk

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

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

Rekkverk er blitt oppført med høyden etter byggeårets krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For at rekkverkene skal ha god sikring mot fall, anbefales det at det gjøres høyere og i tråd med dagens krav til rekkverkshøyde på 1 m. Det er imidlertid ikke noe krav om slik forhøyning, da rekkverket ble opprinnelig oppført før nåværende krav ble gjort gjeldende.



INNENDIG

TG 1 Overflater

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

Gulvoverflater:

Parkett, laminat, tepper, belegg, betong og flis.

Veggoverflater:

Malte overflater, panel, tapet

Takoverflater:

Malt tak, panel, Himlingsplater

Bad 1 etg:

Fliser på gulv, våtromsplater på vegger og malt slett tak

Bad kjeller:

Fliser på gulv, malte vegger og malt slett tak

Vaskerom:

Belegg på gulv, malte plater og våtromsplater på vegger, himlingsplater i tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongplate som underlag for gulv i kjeller etasje.

Etasjeskillere i tre.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å utbedre høydeforskjellene må gulvflatene avrettes.

Ved eventuelt fremtidige opprustninger av gulvflatene anbefales det at gulvene avrettes slik at de fremstår med så lite høydeforskjell som mulig.

Konsekvens av registrerte avvik vurderes å ikke ha vesentlig betydning, ut over at det kan oppstå mindre skjevheter i møblering som bla. settes opp mot vegger (vil normalt da få ujevn anlegg mot veggflater).

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 høy

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få dokumentert om det finnes radon i boligen som er over grenseverdier, må radonmålinger utføres. Konsekvens av radoninnhold i luft over grenseverdier er økt risiko for helseskader.

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med ovn i fyrrom i kjelleren.
Feierluke i gang med brann plate montert på vegg
Ved inspeksjon av utvendige overflater på pipe og brannmur, ble det ikke registrert sprekker eller riss av betydning.
For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har rom i kjelleren som er innredet. Det er utførende vegger av tre med plater. Utvendig er murene pusset.
Hulltaking er foretatt i utforet vegg i bod mot vest med ingen avvik registrert, 11 vektprosent.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp med åpne trinn og spile rekkverk av kam jern.
Normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

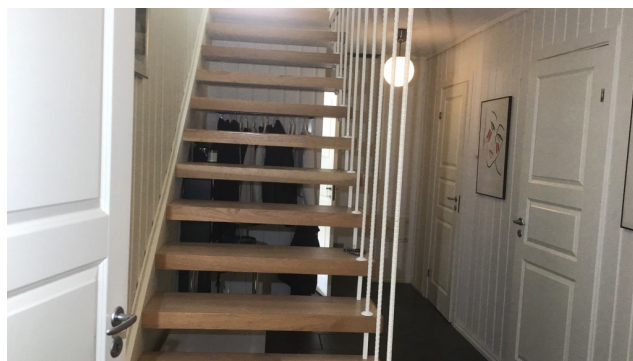
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



Åpningene i rekkverket er 22cm



TG 1 Innvendige dører

Malte tre speils fyllingsdører som innvendige dører.
Dørene har normal slitasje

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad har fliser på gulv, våtromsplater på vegger og malt tak.
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjkabinett
Det er ingen ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har vegger med baderomspanel med oppkant av fliser langs gulv. Malt tak.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

-Våtromsplater er ikke montert etter monterings anvisningen fra produsent, det mangler list og tetting i nedkant som vil øke faren for skader i nedkant våtromsplater

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.



ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, det er ikke påvist synlig sluk mansjett med membran i sluk

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjkabinett



ETASJE > BAD

! TG 3 Ventilasjon

Ingen ventilasjon ut over lufting med vindu på badet
Det er etablert tilluft i dør

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig utskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegg mot yttervegg.

Det er utført fukt søk med fuktindikator uten å påvise unormale forhold på befaringstidspunkte.

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom har belegg på gulv, våtromstapet og malte plater på vegger og himlingsplater i tak.

Det er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin

Det er naturlig ventilasjon, ingen varmekilde montert

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med våtromsplater og malte plater med oppkant av belegg langs gulv.

Tak med med himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

-Det er utettheter i skjøter på våtromsplater og skruenhuller i vegger

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

-Skruenhuller må fylles med tette masse for å forhindre fuktinntrengning i konstruksjonen



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Badet har gulvbelegg med oppkant på vegger og under dør

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerommet har plastsluk og vinylbelegg på gulv med oppkant langs vegger som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

-Belegg har skader under dør og utettheter rundt sluk som øker faren for fuktinntrengning i konstruksjonen

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

-Gulv belegg står foran utskifting

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Skader i oppkant under dør på beleg



Belegg har løsnet fra vegg



Skader i belegg rundt sluk

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin med normal slitasje ut i fra alder

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra veggventil

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Mekanisk avtrekk og tilluft med luftespalte under dør e.l. må etableres.

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger mot murvegger.
På vaskerom er det gulvet som er ansett som våtsone.
Rommet har synlig fuktsikring på vegger og gulv.
Det er utført fukt søk med fuktindikator med påvise unormale forhold rundt sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert symptom på fuktskader rundt sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling

KJELLER > BAD

Generell

Bad har fliser på gulv, malte plater på vegger og malt tak.
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjkabinett
Det er naturlig ventilasjon fra veggventil

KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med malte overflater og malt tak

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist indikasjoner på fukt inne i konstruksjonen ved fukt måling i vegg
- Skader i nedkant veggplate og ukjent tetting i overgang vegg/gulv

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan omfanget øke over tid med ytterligere konsekvenser.
- Videre undersøkelse bør gjøre



Skader i nedkant veggplate

KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv, det er mangelfull oppkant langs vegger

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert mangel av oppkant langs vegger som vil øke faren for fuktinntrengning i konstruksjonen

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.



Mangelfull oppkant av membran under dør

KJELLER > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk under dusjkabinett, det er påvist mangelfull tettesjikt i sluk og langs vegger

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Tilstandsrapport

-Det bør gjøres nærmere undersøkelser av sluk og membran/tettesjikt på bade
Innhent dokumentasjon om mulig



KJELLER > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, dusjkabinett med normal slitasje ut i fra alder



KJELLER > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra veggventil

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk og tilluft med luftespalte under dør e.l. må etableres.

KJELLER > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i gang bak dusj.
Med påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 19,1 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.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er avvik:

-Ved fukt måling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom er det avvik i konstruksjonen

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Det må gjøres videre undersøkelse av påvist avvik i konstruksjonen
-Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Innredning med slette fronter og laminerte benkeplater.
Integreert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp og kjøleskap/frysenskap.

Det ble registrert komfyrvakt på kjøkkenet.
Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt

Årstall: 2018 Kilde: Eier



ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator med utlufting ut
Det ble registrert komfyrvakt under ventilatoren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber synlig i kjelleren
Vannmåler og stoppekran plassert på vaskerommet

Vurdering av avvik:

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

Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at de bør holdes under en viss oppsikt.

Eksakt tilstand er vanskelig å fastslå siden slitasje, korrosjon og tæring oppstår for det meste på innsiden av røret og varierer ut fra vannkvaliteten.

Det er ikke observert synlige skader eller svekkelser. Usikker rest levetid.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad, kjøkken og vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Avløpsrør er ca 49 år gammelt, dette tilsier at det er i overgang til at mer enn halvparten av estimert levetid er oppnådd og vedlikehold kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

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

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

TG 2 Varmtvannstank

200 liters varmtvannstank plassert på vaskerommet, rommet har sluk og belegg på gulv som ivaretar lekkasjesikring.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang

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.

1976 Ved innstallering

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

Ja Det er gjort egeninnsats på el anlegget i henhold til egenerklæringen av eier sammen med elektriker

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

Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Utført egeninnsats av eier på el anlegg sammen med elektriker

Elbil lader montert i 2022 i garasjen

Samsvarserklæringen på utførte arbeider eksisterer ikke

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja AnEI-kontroll anbefales på alle eldre boliger. Ut i fra el-kontroll vil

eventuelle kostnader for oppgraderinger komme.

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



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 forenklede 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 bod i kjeller
Røkvvarslerer er plassert i himling i 1 etg og kjeller

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



Tilstandsrapport



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 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

-Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra tak nedløp ved grunnmur, dette vil påføre grunnmuren større fukt belastninger i enkelte perioder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-Det bør lages system for bortledning av vann fra tak nedløp ved grunnmur for å begrense fukt belastningen langs grunnmur

TG 2 Grunnmur og fundamenter

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

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

-Sprekkdannelse i grunnmur fra byggeperioden

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Sprekken bør holdes under oppsikt



TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur i betongstein langs hagen

TG 2 Terrengforhold

Terrengforhold rundt boligen er flatt med asfaltert gårdsplass og plen i fra kjellernivået, ellers naturtomt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen.

Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting dreneres bort.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrengforhold og overvann (fra regn/snøsmelting mm) må holdes under oppsyn.

Terreng justering må vurderes ved evt terreng arbeid, eller utbedring/fornyning av drenerings løsninger rundt boligen



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Vann og avløps rør i pvc.

Grunnen er lukket.

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.

Bygninger på eiendommen

Garasje med innvendig bod



Anvendelse

Byggeår

2015

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

- Fundamentert ved hjelp av en støpt ringmur.
- Støpt dekke
- Takstoler med sutakplater som undertak teknet med betongstein.
- Taktekkingen med tilhørende deler har normal slitasje ut i fra alder.
- Liggende kledning med normalt vedlikeholdsbehov
- Normalt vedlikehold må beregnes på fasader.
- Port er ikke montert eller dør til bod
- Det er etablert bod i bakkant med plate slatte vegger
- Tilkomst fra asfaltert gårdsplass

- Ellers må normalt vedlikehold beregnes på denne bygningen med enkelte oppgraderinger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

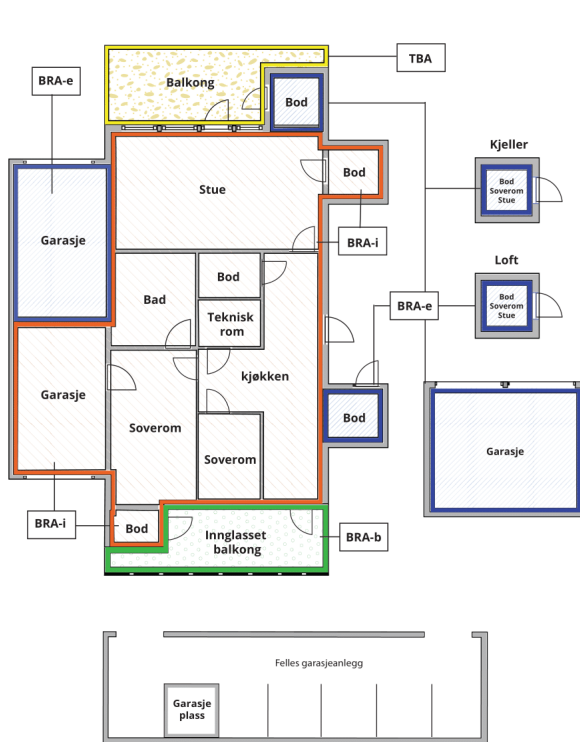
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	86			86	29
Kjeller	82	23		105	
SUM	168	23			29
SUM BRA	191				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, Kjøkken, Soverom, Bad		
Kjeller	Vindfang, Gang, Vaskerom, Soverom, Bad, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Soverom 2	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Diverse rom i kjeller og 1 etg stemmer ikke med godkjente tegninger
Tak bygd om til saltak

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke montert branndører i henhold til teknisk forskrift i mellom garasje og bolig. Krav til dør/vegg B30 / EI30

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:

Garasje med innvendig bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		26		26	
SUM		26			
SUM BRA	26				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke framlagt tegninger eller ferdigattest

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

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:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	149	42
Garasje med innvendig bod	0	26

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.8.2025	Karl Henry Englund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4225 LYNGDAL	167	293		0	1315 m ²	MÅLEBREV (Ambita)	Eiet

Adresse

Batteriveien sør 18

Hjemmelshaver

Gundersen Kurt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.08.2025		Gjennomgått	4	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	11.08.2025		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	11.08.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 for 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 av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler 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 innsiden 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 fukttinnhold 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 ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- 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/personvernerklaering/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/EF2072>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon