

Tilstandsrapport



Enebolig



Fullriggerveien 29, 4624 KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 8, bnr. 218

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 12.05.2025

Rapportdato: 12.05.2025

Oppdragsnr.: 20308-1688

Referansenummer: CK3364

Autorisert foretak: Takst og Energidoktoren AS

Sertifisert Takstingeniør: Henrik Løvdal

Vår ref: Takstmann Henrik
Løvdal



 Medlem av
Sørlandstakst

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.

Takst og Energidoktoren AS V/Takstmann/Bygningssakkyndig Henrik

Takst og Energidoktoren AS. Takstmann/Bygningssakkyndig har jobbet med taksering siden 2008. Jeg har bakgrunn som Byggmester. Har jobbet for tømmerfirma og drevet for meg selv med bygging og utleie av boliger.

I min daglige fulltidsjobb som Takstmann/Bygningssakkyndig utfører tilstandsrapporter, hjelper i byggesaker, overtagelser, arveoppgjør, reklamasjon, skade, energimerking/energiltak av bolig.



Rapportansvarlig



Henrik Løvdal

Uavhengig Takstingeniør

takstmann@henriklovdal.no

913 23 180



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.

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 • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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 i Vågsbygd, Kristiansand.

Boligen har flatt tak. Belegg på taket har nådd forventet levetid.

Kledning i tre. Flere plasser med råte. Det må byttes.

Vinduer og dører av forskjellige årstall. Flere bør byttes.

Innvendige flater trenger oppussing.

Våtrom må renoveres selv om de er i daglig bruk.

Eldre kjøkken.

Oppgraderinger av rør og deler av elektrisk må påregnes.

Bod må pusses opp.

Spørsmål ang. befaringen kan rettes direkte til utførende

Takstmann hverdager fra kl.09.00 til 16.00 på

mobil 913 23180. Evt. send mail med dine spørsmål til

takstmann@henriklovdal.no

Hele rapporten må leses. OGSÅ DEN delen med bilder. Der er det ofte mer utfyllende tekst. Videre poster i rapporten er mer utfyllende.

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tidligere eier opplyser at takteking (derbigum sveisebelegg) er

byttet i 1999 på boligen. Ingen synlige

lekkasjer på befaringsdagen.

Belegg over bod av sveist asfaltbelegg. Det er av eldre dato. Det var

ingen synlige lekkasjer

på befaringsdagen.

Nåværende vergo opplyser om at det har vært lekkasje i

taktekkingen. Det har blitt tettet. Men belegg regnes nå som eldre.

Må om ikke lenge byttes.

Vanlig vedlikehold må gjøres hvert år på denne typen tak. Fjerning av løv osv må gjøres ved sluker.

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. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Beslag byttet rundt tak i 1999. Taknedløp og renner i metall. De går i lukket rør i bakken.

Liggende kledning mot stue ved inngangsparti + mot bod er byttet i 1999.

Yttervegger beror på bindingsverk med utvendig liggende/stående og utlektet trekledning.

Kledning er fra byggeår på de andre veggene.

På noen fasader har kledningen kort avstand til bakken. Dette kan medføre større

fuktbelastning på endeved av kledningen enn nødvendig, samt at det er vanskelig for

tilkomst vedr. maling/vedlikehold. Anbefalt avstand mellom bakken og treverk er 30 cm.

Det er flere bord rundt forbi som har råte. Disse må byttes. Det kan vurderes om hele veggpartier bør byttes samtidig. Da kan det også lektes ut for bedre lufting av kledningen og vindtetting av vegger.

Flatt tak med lukket himling. Det var ikke tilgang til

takkonstruksjonen på befaringsdagen.

Vindu i bad mot vei er byttet i 2007. 5 glass er byttet i ca 1999-2001.

4 vinduer skiftet i 2001. Vinduer med eldre glass. Noen vinduer er slitt.

Oppgraderinger, vedlikehold og utbytting av noen vinduer må gjøres.

2 balkong dører er byttet i 1999. Dører fremstår som litt eldre og slitt.

Terrasseplattning i mur på bakken er slitt.

Terrasse ut i fra stuen er slitt.

Terrasse med overbygg er slitt. Enkelt bygget.

Oppgraderinger og utskiftinger må gjøres.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligen var bebodd og møblert på befaringsdagen. Alle flater var

ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendige flater har vanlig

bruksslitasje. Det er ikke regnet som vesentlig på en brukt bolig.

Men det er flere plasser det er mer enn vanlig slitasje.

Hele boligen fremstår som den må pusses opp innvendig.

Etasjeskillere av tre. Knirk i deler av gulvene. Det er registrert noen

mindre høydeforskjeller på gulv. Det vil imidlertid sjelden være

økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som

dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike

tiltak. Boligen var møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Ved byggetiden var det ikke krav til radonsperre.

Peis med innsats. Innsats fra 2005.

Det er blindkjeller under boligen. Ventilert i grunnmuren. Ikke tilgang til kontroll. Dette er en risikokonstruksjon.

Innvendige dører har vanlige bruksmerker.

Bod på siden av boligen. Der er himlingsplater tatt ned. Isolasjonen henger ned. Boden må pusses opp. Ny himlings må lages.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Eldre vaskerom som nå også er brukt som kjøkken. Belegg på gulvet.

Det har nådd forventet levetid. Sluket kunne ikke sjekkes på

befaringsdagen. Men ikke tilstrekkelig fall til sluk på gulvet.

Kjøkkenvifte som fører luften ut. Opplegg for vaskemaskin. Integrert stekeplate og ovn.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsoner i rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var 6 V%. Tørt.

Bad

Vask med baderomsinnredning. Ingen synlige lekkasjer fra rør under vask.

Belegg på gulv, våtromsplater på vegger.

Toalett og badekar. Det er lokalt fall mot sluk på gulv.

Elektrisk avtrekksventil for luft. Luftespalte under dør.

Det anbefales å montere dusjkabinett i rommet. Det er en bedre løsning mot fukt, slitasje

og fallforhold til sluk fra resten av rommet.

Beskrivelse av eiendommen

Badet er eldre. Det har nådd forventet levetid. Badet anbefales å renoveres.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsoner i rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i vegg. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.

Bad 2

Toalett. Vask med baderomsinnredning. Ingen synlige lekkasjer fra rør under vask.

Dusjkabinett. Det er litt lokalt fall mot sluk under kabinett.

Belegg på gulvet. Malte tapetserte vegger.

Elektrisk avtrekksventil for luft. Luftespalte under dør.

Badet er i bruk. Men det har nådd forventet levetid.

Badet anbefales å renoveres.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsoner i rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i vegg. Det var 6 V%. Tørt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning (kjøkkenfornyelse fra 2000) med utslagsvask i stål. Ingen synlige vannlekkasjer fra rør under vasken.

Opplegg for vaskemaskin.

Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

Innredningen har vanlig bruksslitasje.

Eldre kjøkkenvifte. Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Stoppekran i kjøkkenbenken. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen. Kobberrør i fra byggetiden. De må snart byttes ut i fra forventet levetid på ca 50 år.

Avløpsrør av plast og soil. Det er ikke synlig stakeluke fra avløpsrør.

Det ser ut til å være lagt opp til å stake avløpsrør igjennom sluket eller i avløp fra toalett.

Ventilasjon fra elektrisk vifte i kjøkken og bad. Lufting fra ventil og vinduer.

Varmepumpe. Eier opplyser om at den ikke virker.

Vvbereder av eldre dato.

Automatsikringer. Eier har ikke papirer på alt det elektriske. Eldre elektrisk anlegg. Men noen oppgraderinger er gjort. Noe arbeid er gjort i 2007 og 2014. Eier har ikke papirer på alt som er gjort.

Elektrisk kontroll anbefales.

Det er røykvarsler og nyere brannslukkeapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen kunne ikke sjekkes.

Grunnmur av betong. Ingen unormale skjevheter eller større sprekker på synlig grunnmur med indikasjon på

setninger ble registrert.

Flater tomt bak og foran boligen. Flere flater har asfalt som heller

vekk eller er flatt. Virker ikke som terreng er noen problem for grunnmur og boligen.

Det ble ikke fremlagt noen papirer eller informasjon om utvendige rør. Vann og avløpsrør i fra byggetiden.

Septiktanken har nådd forventet brukstid. Det opplyses om at rør går igjennom og videre til offentlig vei/anlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

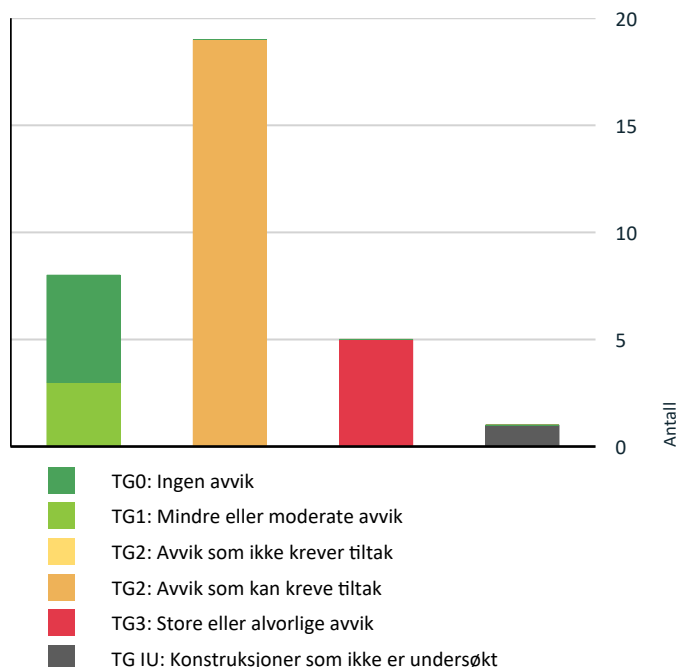
[Gå til side](#)

Enebolig

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

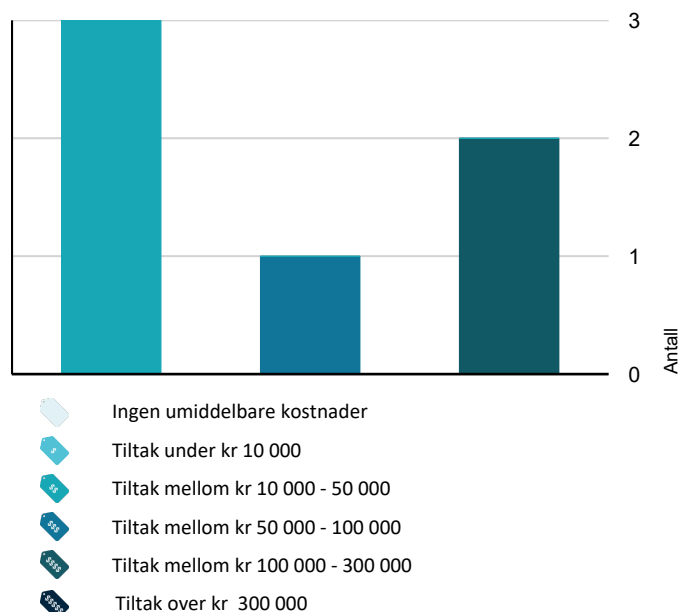
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Salg ved Verge. Verge har ikke bodd i boligen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > 1.etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > 1.etasje > Bad 2 > Generell

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Krypjkjeller

[Gå til side](#)

Krypjkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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

! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Vinduer er å regnes som eldre. På grunn av vinduenes alder (glass) må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for å at glass kan punktere eller er punktert.

! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Boligen trenger oppussing i alle rom.

! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Knirk i deler av gulvene.

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

! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

! **Innvendig > Andre innvendige forhold** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Bod på siden av boligen. Der er himlingsplater tatt ned. Isolasjonen henger ned.

! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
Automatsikringer. Eier har ikke papirer på alt det elektriske. Eldre elektrisk anlegg. Men noen oppgraderinger er gjort. Eier har ikke papirer på alt som er gjort. Elektrisk kontroll anbefales.
El-bil lader er i følge eier montert.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

! **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.

! **Tomteforhold > Septiktank** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.



Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

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

Vanlig bruksslitasje på kjøkkeninnredningen.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1974

Kommentar
I følge tidligere prospekt

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

Tidligere eier opplyser at takteking (derbigum sveisebelegg) er byttet i 1999 på boligen. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen. Belegg over bod av sveist asfaltbelegg. Det er av eldre dato. Det var ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen.

Nåværende verge opplyser om at det har vært lekkasje i taktekingen. Det har blitt tettet. Men belegg regnes nå som eldre. Må om ikke lenge byttes. Vanlig vedlikehold må gjøres hvert år på denne typen tak. Fjerning av løv osv må gjøres ved sluker.

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. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.



! TG 2 Nedløp og beslag

Beslag byttet rundt tak i 1999. Taknedløp og renner i metall. De går i lukket rør i bakken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



! TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Liggende kledning mot stue ved inngangsparti + mot bod er byttet i 1999.

Yttervegger beror på bindingsverk med utvendig liggende/stående og utlektet trekledning.

Kledning er fra byggeår på de andre veggene.

På noen fasader har kledningen kort avstand til bakken. Dette kan medføre større fuktbelastning på endeved av kledningen enn nødvendig, samt at det er vanskelig for tilkomst vedr. maling/vedlikehold. Anbefalt avstand mellom bakken og treverk er 30 cm.

Det er flere bord rundt forbi som har råde. Disse må byttes. Det kan vurderes om hele veggpartier bør byttes samtidig. Da kan det også lektes ut for bedre lufting av kledningen og vindtetting av vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.



! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flatt tak med lukket himling. Det var ikke tilgang til takkonstruksjonen på befaringsdagen.

I boden er det ikke montert himlingsplater. Her må isolasjon dekkes til. Det må lages lufting i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Tette takkonstruksjoner uten lufting er en risikokonstruksjon. Kostnad er for det som ikke er lukket inne. Resten er det ikke dokumentasjon på utførelse. Her må det innhentes dokumentasjon eller fysisk åpnes opp for å sjekke.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tak inn i boden.

! TG 2 Vinduer

Vindu i bad mot vei er byttet i 2007. 5 glass er byttet i ca 1999-2001. 4 vinduer skiftet i 2001. Vinduer med eldre glass. Noen vinduer er slitt. Oppgraderinger, vedlikehold og utbygging av noen vinduer må gjøres.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Tilstandsrapport

Vinduer er å regnes som eldre. På grunn av vinduenes alder (glass) må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for å at glass kan punktere eller er punktert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer må påregnes å byttes ut i fra alder, normal slitasje og energitap fra glass.



! TG 2 Dører

2 balkong dører er byttet i 1999. Dører fremstår som litt eldre og slitt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplattning i mur på bakken er slitt.

Terrasse ut i fra stuen er slitt.

Terrasse med overbygg er slitt. Enkelt bygget.

Oppgraderinger og utskiftinger må gjøres.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

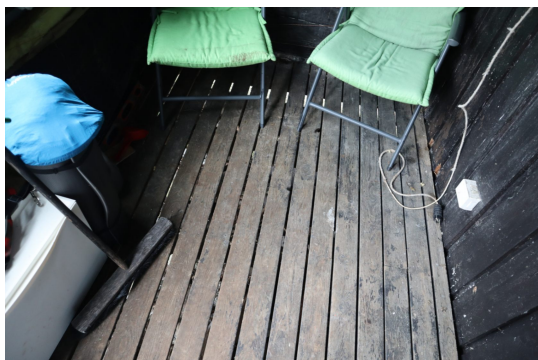
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



Slitt murplattning.



Det er laget overbygg over den ene terrassen. Enkelt laget.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Boligen var bebodd og møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Innvendige flater har vanlig bruksslitasje. Det er ikke regnet som vesentlig på en brukt bolig. Men det er flere plasser det er mer enn vanlig slitasje.

Hele boligen fremstår som den må pusses opp innvendig.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Boligen trenger oppussing i alle rom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noen plasser må det byttes innvendige flater på grunn av større slitasje. Noen plasser trengs det vanlig oppussing.



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av tre. Knirk i deler av gulvene. Det er registrert noen mindre høydeforskjeller på gulv. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Boligen var møblert på befaringsdagen. Alle flater var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

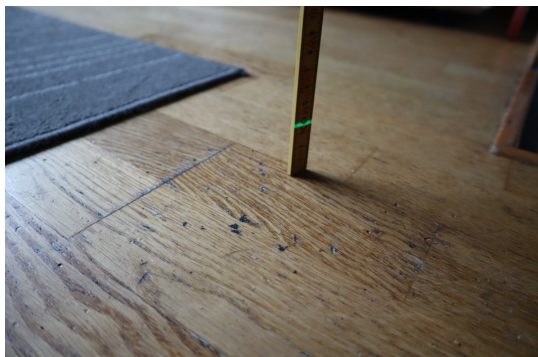
Knirk i deler av gulvene.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Om gulver skal rettes, må de flytparkles eller bjelkelaget må åpnes og rettes. Da kan knirk tas vekk ved å skru og lime undergulvet/parkett.

Tilstandsrapport



! TG 2 Radon

Ved byggetiden var det ikke krav til radonsperre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Peis med innsats. Innsats fra 2005.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



! TG IU Kryp Kjeller

Det er blindkjeller under boligen. Ventil i grunnmuren. Ikke tilgang til kontroll. Dette er en risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til kryp kjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.



! TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører har vanlige bruksmerker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.
- Enkelte dører må justeres.



! TG 2 Andre innvendige forhold

Bod på siden av boligen. Der er himlingsplater tatt ned. Isolasjonen henger ned. Boden må pusses opp. Ny himlings må lages.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bod på siden av boligen. Der er himlingsplater tatt ned. Isolasjonen henger ned.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Boden må pusses opp. Ny himlings må lages.



VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Eldre vaskerom som nå også er brukt som kjøkken. Belegg på gulvet. Det har nådd forventa levetid. Sluket kunne ikke sjekkes på befaringsdagen. Men ikke tilstrekkelig fall til sluk på gulvet. Kjøkkenvifte som fører luften ut. Opplegg for vaskemaskin. Integrert stekeplate og ovn.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsoner i rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Vurdering av avvik:

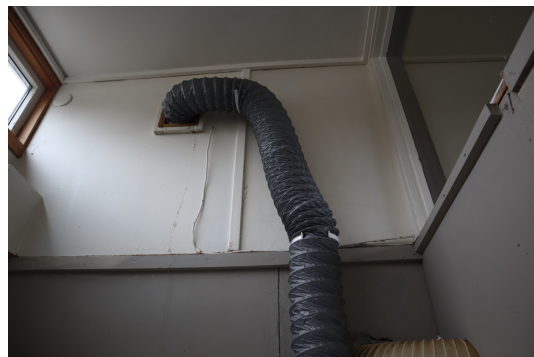
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerommet har nådd forventa levetid. En oppgradering må gjøres for å få vaskerommet i tilfredsstillende fuktsikret stand.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1.ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i vegg. Det var 6 V%. Tørt.



1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 3 Generell

Vask med baderomsinnredning. Ingen synlige lekkasjer fra rør under vask.

Belegg på gulv, våtromsplater på vegger.

Toalett og badekar. Det er lokalt fall mot sluk på gulv.

Elektrisk avtrekksventil for luft. Luftespalte under dør.

Det anbefales å montere dusjkabinett i rommet. Det er en bedre løsning mot fukt, slitasje

og fallforhold til sluk fra resten av rommet.

Badet er eldre. Det har nådd forventet levetid. Badet anbefales å renoveres.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsoner i rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet har nådd forventet levetid. En oppgradering må gjøres for å få badet i tilfredsstillende fuktsikret stand.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1.ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i vegg. Det var mindre enn 6 V%. Tørt.



1.ETASJE > BAD 2

! TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Toalett. Vask med baderomsinnredning. Ingen synlige lekkasjer fra rør under vask.

Dusjkabinett. Det er litt lokalt fall mot sluk under kabinett.

Belegg på gulvet. Malte tapetserte vegger.

Elektrisk avtrekksventil for luft. Luftespalte under dør.

Badet er i bruk. Men det har nådd forventa levetid.

Badet anbefales å renoveres.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsoner i rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet har nådd forventa levetid. En oppgradering må gjøres for å få badet i tilfredsstillende fuktsikret stand.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

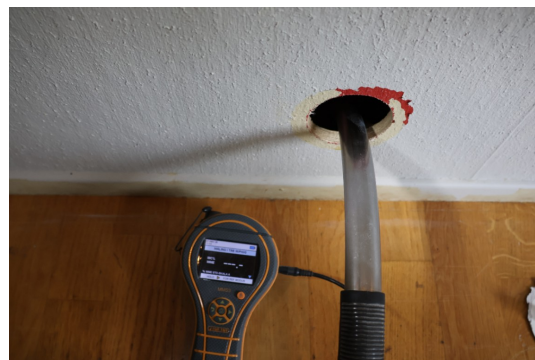


1.ETASJE > BAD 2



Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i motstående rom til våtrom. Målt med fuktmåler og pigger inne i veggen. Det var 6 V%. Tørt.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN



Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning (kjøkkenfornyelse fra 2000) med utslagsvask i stål. Ingen synlige vannlekkasjer fra rør under vasken.

Opplegg for vaskemaskin.

Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

Innredningen har vanlig bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

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

Vanlig bruksslitasje på kjøkkeninnredningen.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Eldre kjøkkenvifte. Testet kjøkkenviften. Den trakk luften ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Stoppekran i kjøkkenbenken. Ingen synlige lekkasjer på befaringsdagen. Kobberrør i fra byggetiden. De må snart byttes ut i fra forventet levetid på ca 50 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og soil. Det er ikke synlig stakeluke fra avløpsrør. Det ser ut til å være lagt opp til å stake avløpsrør igjennom sluket eller i avløp fra toalett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.



! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon fra elektrisk vifte i kjøkken og bad. Lufting fra ventil og vinduer.

! TG 3 Varmesentral

Varmepumpe. Ikke sjekket. Eier opplyser om at muligens ikke virker.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmepumpen må byttes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Varmtvannstank

Vvbereder av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

! 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.

Automatsikringer. Eier har ikke papirer på alt det elektriske. Eldre elektrisk anlegg. Men noen oppgraderinger er gjort. Eier har ikke papirer på alt som er gjort. Elektrisk kontroll anbefales.

El-bil lader er i følge eier montert.

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.
1974 Ukjent.

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

elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Automatsikringer er satt inn i skap. Noen oppgraderinger i 2007 og 2014.

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?

Ukjent

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 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?
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 Det må gjøres en utvidet el-kontroll på boligen. Det må gjøres av el-kontrollør. Da vil det fremkomme hva som må fikses og hva det vil koste å utbedre. Kostnad som er satt i denne rapporten er ca pris for el-kontrollen. Kostnadsestimat som er satt er kun på el-kontrollen.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det er kun gjort 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.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Det er røykvarsler og nyere brannslukkerapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen kunne ikke sjekkes.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong. Ingen unormale skjevheter eller større sprekker på synlig grunnmur med indikasjon på setninger ble registrert.



! TG 0 Terrengforhold

Flater tomt bak og foran boligen. Flere flater har asfalt som heller vekk eller er flatt. Virker ikke som terreng er noen problem for grunnmur og boligen.



Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det ble ikke fremlagt noen papirer eller informasjon om utvendige rør. Vann og avløpsrør i fra byggetiden.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Septiktank

Septiktanken har nådd forventa brukstid. Det opplyses om at rør går igjennom og videre til offentlig vei/anlegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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.



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	121			121	33
SUM	121				33
SUM BRA	121				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Stue, Kjøkken, Bod, Vaskerom, Bad, Bad 2		

Kommentar

Åpnet areal (TBA) er terrassen. Den er ikke med i arealer for boligen, men opplysning om hvor stor terrasse/balkong er. Soverom og benevnelse av rom er tatt med etter bruken. Innvendige mål er gjort med laser.

BRA-i er den nye måten å fremlegge boligens arealer på. BRA-e er bygninger som ikke tilfredsstiller bolig delen. F.eks utvendige/eksterne garasjer, boder, osv.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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	102	19

Kommentar

Enebolig

BRA med P og S-rom er den tidligere måten å forklare areal. Den er foreløpig tatt med i rapporten. Men ny måte å forklare arealer er BRA-i og e.

Totalt areal inne i boligen. Bod er tatt med som S-rom i eldre arealmåling. I Ny arealmåling er alle rom inne i boligen BRA-i.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2025	Henrik Løvdal	Takstingeniør
18.3.2024	Henrik Løvdal	Takstingeniør
	Yngve Reidar Wintersborg	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	8	218		0	408.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fullriggerveien 29

Hjemmelshaver

Wintersborg Yngve Reidar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig i Voiebyen, Kristiansand.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 850 000	2014

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.05.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	01.04.1976		Gjennomgått		Nei
Verge	18.03.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	24.10.1972		Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	07.11.2013	Meg selv	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.03.2024		Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt		Din Eiendom	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2025	
2	13.05.2025	
3	13.05.2025	
4	13.05.2025	

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/CK3364>

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