

Tilstandsrapport



Enebolig



Fjellvegen 2, 4480 KVINESDAL



KVINESDAL kommune



gnr. 162, bnr. 254

Sum areal alle bygg: BRA: 307 m² BRA-i: 270 m²



Befaringsdato: 07.05.2025

Rapportdato: 14.05.2025

Oppdragsnr.: 20755-1278

Referansenummer: LK5341

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 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 • 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.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	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 med 2 leiligheter fra 1974 beliggende i et etablert boligområde

Boligen inneholder:

Kjeller:

Vindfang, hall m/trapp, bad, badstue 3 boder, gang

1 etg:

Stue, kjøkken, gang, bad, 4 soverom, grov kjøkken

Leilighet 1:

Stue/kjøkken, soverom, vindfang, bad/vaskerom, bod

Leilighet 2:

Vindfang, stue/kjøkken, gang, soverom, bad

Det er kun boligen m/leilighetene som inngår i rapporten. Boligen er vurdert utfra byggeår og hva ansees som normal bruks- og aldersslitasje. Det kan derfor være bygningsmessige avvik som ikke er nevnt i rapport.

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

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

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med betongstein med kantstein

Takrenner og nedløp av plast.

Pipe helbeslått over tak med bunnbeslag i nedkant mot takstein.

Stigetrinn for feier etablert på taket

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig stående kledning.

Luftet W- sperrekonstruksjon. Kaldt loft.

Sperrekonstruksjon av tre over stue del.

Malte trevinduer med 2 lags glass av forskjellige typer.

Enkelte vinduer av nyere dato byttet i den senere tid

Teak hoved ytterdør til vindfang. malt balkongdører med glass av nyere dato fra stue og soverom.

Eldre malt balkongdør med glass i fra stue i gavl

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Tre trapper fra terrasse med rekkverk og murt trapp i fra plen til gårdsplass

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

Gulvoverflater:

Parkett, tepper, belegg og flis.

Veggoverflater:

Panel, tapet, bryst panel

Takoverflater:

Malt slett tak, panel, Himlingsplater

Bad 1 etg:

Fliser på vegger og gulv og himlingsplater i tak

Bad kjeller:

Belegg på gulv, fliser og panel på vegger, panelt tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal

brukslitasje.

Oppvarming: vedovn, varmepumpe, elektrisk

Støpt betongplate som underlag for gulv i kjeller etasje.

Etasjeskillere i tre.

Det er foretatt radonmålinger verdiene ligger under grenseverdier.

Det er opplyst fra eier at det er utført radon test med verdier på 29 og 59Bq i leiligheten i 1 etg

Elementpipe med ovn i stue, det er montert nye innerrør i pipeløpene.

Boligen har rom under terreng og kjelleren er innredet. Det er utforende vegger av tre med plater/panel.

Utvendig er murene pusset.

Hulltaking er foretatt i utforet vegg i bod mot øst med avvik registrert, 21,8 vektprosent .

Malt tre trapp med lakkerte trinn.

Malte slette fyllingsdører som innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 etg:

Bad har fliser på vegger og gulv og himlingsplater i tak

Det er montert baderomsinnredning med 2 nedfelt vasker, veggengt toalett, dusjkabinett og badekar.

Det er naturlig ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

Det er plastsluk med slukmansjett under klemring og smøremembran med ukjent utførelse.

Hulltaking utført i gang bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,9 vektprosent

Bad kjeller:

Bad har belegg på gulv, fliser og panel på vegger og panelet tak.

Det er montert innredning med nedfelt vask, toalett, dusjkabinett.

Det er naturlig ventilasjon

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

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

Rommet har synlig fuktsikring på vegger og gulv.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter og stein benkeplater.

Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp og Micro

Parkett på gulv og tapetserte vegger.

Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt

Ventilator med utlufting ut

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Badstu med panelte vegger og tak, belegg på gulv.

Det er montert trebenker langs vegger og badstu ovn på vegg

Badstu ovn type Bahco

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannskap med dreneringshull for lekkasje med rør i rør montert på bad i 1 etg.

Vannmåler og stoppekran monter i bod i kjelleren

Avløpsrør av plast.

Beskrivelse av eiendommen

Naturlig ventilasjon fra vindusventiler, veggventiler og ved åpning av vinduer. Normal for byggeperioden.
Varmepumpe luft til luft plassert i trappeoppgang.
300 liters varmtvannstank plassert i bod, varmtvann er sammen med leilighetene
Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang
Brannslukningsapparat er montert i grovkjøkken.
Røkvarslere er plassert i himling i 1 etg og kjeller

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til rørforbindelse under bakken.
Fast dekke rundt boligen med noe fall fra bolig.
Grunnmur mot terreng er ikke isolert men har synlig grunnmursplast.
Murt grunnmur. Mindre stedvis riss i pussflate, men ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt. Normalt oppsyn og vedlikehold.
Murt natursteins mur langs gårdsplassen og veien
Terrenget forhold rundt boligen er flatt i to nivåer med asfaltert gårdsplass og plen ..
Vann og avløps rør i pvc.
Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.

Leilighet 1 - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Malt slett inngangsdør fra vindfang

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i leiligheten har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:
Gulvoverflater: Laminat og flise
Veggoverflater: Tapet
Takoverflater: Himlingsplater.
Bad: Belegg på gulv, våtromstapet å vegger og himlingsplater i tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Oppvarming: vedovn, elektrisk

Støpt betongplate plate som underlag for gulv i 1. etasje.

Det er ikke foretatt noen for lydmålinger i mellom etasjene/Leilighetene.
Det er foretatt radonmålinger verdiene ligger under grenseverdier.
Det er opplyst fra eier at det er utført radon test med verdier på 29 og 59Bq i leilighetene i 1 etg
Elementpipe med vedovn i stue med nytt innerrør i 2023
Det er ikke gjort hulltaking eller fukt søk i tilbakefylt mur i leiligheten da fukt måling er gjort i hoveddelen med samme grunnmur.
Finerte slette fyllingsdører som innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom :
Bad har belegg på gulv, våtromstapet på vegger og himlingsplater i tak.
Det er montert vegghengt vask, toalett, dusjkabinett.

Det er naturlig ventilasjon og elektrisk panelovn på vegg.
Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under sluk mansjetten som tettesjikt.
Hulltaking utført i gang bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 7,6 vektprosent

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.
Laminat på gulv og malte vegger.
Ventilator med utlufting ut, fungerte ok på befaringstidspunkte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber
Stoppekran plassert ved varmtvannstank
Avløpsrør av plast.
Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad, kjøkken
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.
300 liters varmtvannstank plassert i bod i hoveddel, varmtvann er sammen med leilighetene
Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i vindfang i hoveddel, egen minusmåler til leiligheten
Brannslukningsapparat er montert i gang
Røkvarslere er plassert i himling

Leilighet 2 - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Malt ytterdør med glass
Generelt har ytterdøren normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i leiligheten har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:
Gulvoverflater: Laminat og flise
Veggoverflater: Panel
Takoverflater: Himlingsplater.
Bad: Belegg på gulv, våtromstapet og fliser på vegger, himlingsplater i tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Oppvarming: Elektrisk

Støpt betongplate som underlag for gulv i kjeller etasje.
Det er foretatt radonmålinger verdiene ligger under grenseverdier.
Det er opplyst fra eier at det er utført radon test med verdier på 29 og 59Bq
Det er ikke gjort hulltaking eller fukt søk i tilbakefylt mur i leiligheten da fukt måling er gjort i hoveddelen med samme grunnmur.
Leiligheten har malte slette fyllingsdører som innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Beskrivelse av eiendommen

Bad har belegg på gulv, våtromstapet og fliser på vegger og malt slett tak.
Det er montert vegghengt vask, toalett, dusjkabinett.
Det er naturlig ventilasjon og elektrisk panelovn på vegg.
Det er ikke etablert sluk på badet, avløp fra dusj går til avløpsrør ved toalett
Hulltaking utført i soverom bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,7 vektprosent

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.
Integrert med komfyr, platetopp med fliser over kjøkkenbenk
Laminat på gulv og malte panel på vegger.
Ventilator med utlufting ut

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber
Stoppekran ved varmtvannstank
Avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon fra vindusventiler og ved åpning av vinduer.
Normal for byggeperioden.
Plass til vaskemaskin med opplegg for vaskemaskin med fliser i gulv med sluk
300 liters varmtvannstank plassert i bod i hoveddel, varmtvann er sammen med leilighetene
Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i vindfang i hoveddel, egen minusmåler til leiligheten
Brannslukningsapparat er montert i gang.
Røkvarslere er plassert i himling

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

Boligen stemmer ikke med godkjente tegninger.

1 etg med ombygd garderobe/bad til større bad

Det er rom i kjelleren som ikke stemmer med godkjente tegninger

Leilighet 1

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

Det er rom som ikke stemmer med godkjente tegninger

Leilighet 2

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

Det er rom som ikke stemmer med godkjente tegninger

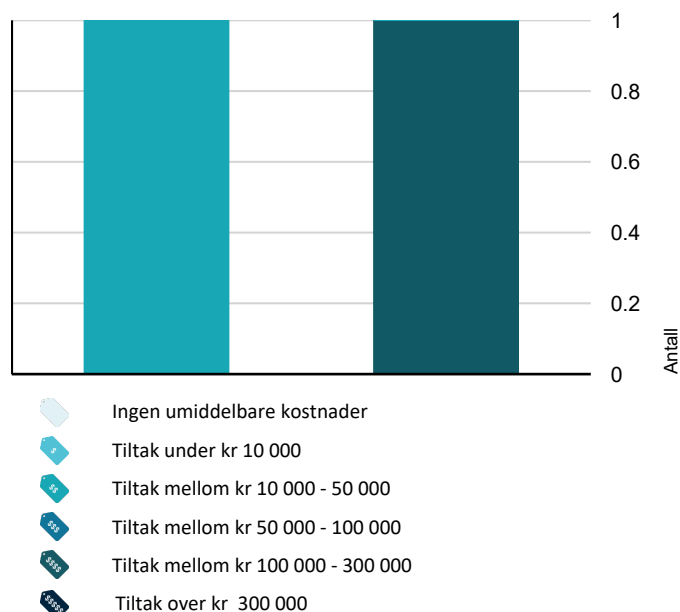
Sammendrag av boligens tilstand

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/ rekvisitent.

Oppdraget omfatter. Tilstandsrapport- Enebolig med 2 leiligheter

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
-Luftingen bak kledningen er begrenset/ ikke opp til dagens krav
-Generelt fremstår ytterkledningen med normal værslitasje og har normalt vedlikeholdsbehov etter slitasje og elde.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
-Luftingen av takkonstruksjonen vurderes og være begrenset/liten.
Det er registrert liten luftespalte ved takutstikk på øverste loft som tilsier at det kommer begrenset med tilluft inn i konstruksjonen/kaldt loft.
Innvendig er det utført besiktelse i lofts luke til øverste loft
-Deler av takkonstruksjonen er igjen kledd innvendig og derfor ikke tilgjengelig for kontroll ut over synlige innvendige overflater.

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduer har varierende tilstand. Generelt fremstår vinduene med noe alderstegn og værslitasje og har vedlikeholdsbehov dette gjelder eldre vinduer.

Vinduer i front i stue med fuktskader i vinduskarms nedside

På kjellervinduer i mur er det ikke sålebeslag under vinduer

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

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

! Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er for store åpninger i rekkverket på trapp fra terrasse på baksiden

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

! Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert fukt utslag i påforet vegger i kjelleren bod.

Det er gjennom målinger påvist forhøyet fuktnivå i trevegger i under etg./kjeller i bod mot øst.

Disse symptomene er et tegn på at dreneringen kan ha svekkelser/ skader, og ikke fungerer slik den skal.

! 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.

! Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Fukt merker i badedør på innsiden

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble registrert fukt utslag i konstruksjon på innside av grunnmur i bod i under etg., noe som må antas å skyldes sviktende drenering.

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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

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

! Kjøkken > Etasje > Grov Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen

kompenenserende løsning fra vaskemaskin

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke påvist membran smurt på slukmansjetten under klemring

Ut ifra alder må det forventes at membran er smurt på gulv med oppkant.

! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er uegnede materialer i våtsoner

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Belegg har løsnet i oppkant på vegg og under dør

Sammendrag av boligens tilstand

! **Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

! **Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet. Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

! **Spesialrom > Kjeller > Badstue > Teknisk anlegg** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.

Leilighet 1

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er ikke montert branndører/lydd dør i henhold til teknisk forskrift i mellom leilighet og boligen i vindfanget.
 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

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

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

! **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
Tapetskjøter er ikke tette

! **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Leilighet 2

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Det er avvik:
Det er ikke etablert sluk i badegulvet som vil øke faren for vannlekkasje inn i konstruksjonen
 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

! **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

! **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik:

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

Tapetskjøter er ikke tette

Det er utettheter rundt rør

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

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

-Det er avvik i silikon fuger i overgangen vegg/gulv

-Det er registrert hull i belegget under dør

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

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1974

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

Tilbygg / modernisering

2008	Modernisering	Nytt yttertak
2004	Modernisering	Nytt kjøkken
2005	Modernisering	Renovert bad i 1 etg
2023	Modernisering	Nye innerrør i pipe
2023	Modernisering	Ny ovn i stue

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med betongstein med kantstein
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast.
Pipe helbeslått over tak med bunnbeslag i nedkant mot takstein.
Stigetrinn for feier etablert på taket

Vurdering av avvik:

- 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.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Luftingen bak kledningen er begrenset/ ikke opp til dagens krav
-Generelt fremstår ytterkledningen med normal værslitasje og har normalt vedlikeholdsbehov etter slitasje og elde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Luftingen bak kledning bør forbedres
-Tiltak for å holde mus ute bør gjøres, med etablering av museband bak kledning



Mangler museband bak kledning

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Luft W- sperrekonstruksjon. Kaldt loft.
Sperrekonstruksjon av tre over stue del.
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med luftespalte i gesims.
Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

-Luftingen av takkonstruksjonen vurderes og være begrenset/liten.
Det er registrert liten luftespalte ved takutstikk på øverste loft som tilsier at det kommer begrenset med tilluft inn i konstruksjonen/kaldt loft.
Innvendig er det utført besiktelse i lofts luke til øverste loft
-Deler av takkonstruksjonen er igjen kledd innvendig og derfor ikke tilgjengelig for kontroll ut over synlige innvendige overflater.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2 lags glass av forskjellige typer.
Enkelte vinduer av nyere dato byttet i den senere tid

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har varierende tilstand. Generelt fremstår vinduene med noe alderstegn og værslitasje og har vedlikeholdsbehov dette gjelder eldre vinduer.

Vinduer i front i stue med fuktskader i vinduskarms nedside
På kjellervinduer i mur er det ikke sålebeslag under vinduer
Dette kan påføre vinduene store fukt belastninger ved opptrekk av fukt via mur, som videre kan medføre fuktskader på vinduskarmer

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold/tiltak og at enkelte vinduer må skiftes ut.



TG 1 Dører

Teak hoved ytterdør til vindfang. malt balkongdør med glass av nyere dato fra stue og soverom.
Eldre malt balkongdør med glass i fra stue i gavl

Generelt har ytterdørene normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.
Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.
Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Utvendige trapper

Tre trapper fra terrasse med rekkverk og murt trapp i fra plen til gårdsplass

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er for store åpninger i rekkverket på trapp fra terrasse på baksiden

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokalt tiltak bør gjøres



Trapp på baksiden

INNENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

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

Gulvoverflater:

Parkett, teppe, belegg og flis.

Veggoverflater:

Panel, tapet, bryst panel

Takoverflater:

Malt slett tak, panel, Himlingsplater

Bad 1 etg:

Fliser på vegger og gulv og himlingsplater i tak

Bad kjeller:

Belegg på gulv, fliser og panel på vegger, panelt tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

! TG 1 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 mindre avvik registrert

! TG 2 Radon

Det er foretatt radonmålinger verdiene ligger under grenseverdier.

Det er opplyst fra eier at det er utført radon test med verdier på 29 og 59Bq i leiligheten i 1 etg

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

! TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med ovn i stue, det er montert nye innerrør i pipeløpene.

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



Ny ovn i stue

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har rom under terreng og kjelleren er innredet. Det er utførende vegger av tre med plater/panel.

Utvendig er murene pusset.

Hulltaking er foretatt i utforet vegg i bod mot øst med avvik registrert, 21,8 vektprosent .

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fukt utslag i påforet vegger i kjelleren bod.

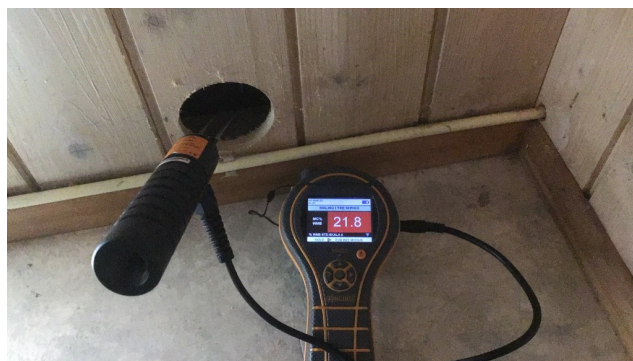
Det er gjennom målinger påvist forhøyet fuktnivå i trevegger i under etg./kjeller i bod mot øst.

Disse symptomene er et tegn på at dreneringen kan ha svekkelser/ skader, og ikke fungerer slik den skal.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



! TG 2 Innvendige trapper

Malt tre trapp med lakkerte trinn.

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

- Andre tiltak:

Åpninger er såpass store i rekkverket at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

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

Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige dører

Malte slette fyllingsdører som innvendige dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fukt merker i badedør på innsiden

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokalt tiltak bør gjøres

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad har fliser på vegger og gulv og himlingsplater i tak
Det er montert baderomsinnredning med 2 nedfelt vasker, vegghengt toalett, dusjkabinett og badekar.
Det er naturlig ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser.
Tak med malte himlingsplater.

ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med slukmansjett under klemring og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist membran smurt på slukmansjett under klemring
Ut ifra alder må det forventes at membran er smurt på gulv med oppkant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser av sluk og membran/tettesjikt på bade

Innhent dokumentasjon om mulig



ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med 2 nedfelt servanter, vegghengt toalett, dusjkabinett og badekar.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra veggventil, vindusventiler og ved åpning av vindu

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 må etableres.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i gang bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,9 vektprosent



KJELLER > BAD

Generell

Bad har belegg på gulv, fliser og panel på vegger og panelet tak.
Det er montert innredning med nedfelt vask, toalett, dusjkabinett.
Det er naturlig ventilasjon



KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser og panel, panelet tak

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes

KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Badet har gulvbelegg med oppkant på vegger

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Belegg har løsnet i oppkant på vegg og under dør

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas lokal utbedring.



Belegg har løsnet fra vegg

KJELLER > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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



KJELLER > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert innredning med nedfelt vask, toalett, dusjkabinett.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra veggventil og takventil

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres for å lukke avviket

KJELLER > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger mot hybel og murvegger.
Rommet har synlig fuktsikring på vegger og gulv.
Det er utført fukt søk med fuktindikator uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

ETASJE > GROV KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.
Integrert med vaskemaskin
Belegg på gulv med oppkant langs vegger og malte vegger.
Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra vaskemaskin

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Det anbefales at det etableres sluk i gulv



ETASJE > GROV KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator med utlufting ut

Det ble ikke registrert komfyrvakt under ventilatoren.

Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter og stein benkeplater.

Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp og Micro Parkett på gulv og tapetserte vegger.

Det ble ikke registrert lekkasjevarsler og komfyrvakt på kjøkkenet.

Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.

Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt



Tilstandsrapport

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

SPESIALROM

KJELLER > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstu med panelte vegger og tak, belegg på gulv.
Det er montert trebenker langs vegger og badstu ovn på vegg

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.
- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilluft ventilering under/ved ovn må etableres



KJELLER > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Badstu ovn type Bahco

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannskap med dreneringshull for lekkasje med rør i rør montert på bad i 1 etg.

Vannmåler og stoppekran monter i bod i kjelleren

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad, kjøkken

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 1 Varmesentral

Varmepumpe luft til luft plassert i trappeoppgang.

Funksjon ok på befaringen dagen.

Estimert levetid er 10-15 år.

Normalt filterrens og service påregnes etter produsentens anbefalinger.



Tilstandsrapport

! TG 2 Varmtvannstank

300 liters varmtvannstank plassert i bod, varmtvann er sammen med leilighetene

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 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.
1993
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Oppgradert sikringsskap

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, jømfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport



! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat er montert i grovkjøkken.
Røkvarslere 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 røkvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røkvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til rørforbindelse under bakken. Videre ukjent.
Dersom det er montert drenerør må det antas at disse har en begrenset effekt som følger av alderssvikninger.
Fast dekke rundt boligen med noe fall fra bolig.
Grunnmur mot terreng er ikke isolert men har synlig grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert fukt utslag i konstruksjon på innside av grunnmur i bod i under etg., noe som må antas å skyldes sviktende drenering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

et må gjennomføres ytterligere undersøkelser

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

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

! TG 1 Forstøtningsmurer

Murt natursteins mur langs gårdsplassen og veien



! TG 0 Terrengforhold

Terrengforhold rundt boligen er flatt i to nivåer med asfaltert gårdsplass og plen.
Boligen vurderes til å være plassert i område som ikke er utsatt for flom eller jord-/snøskred.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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.

Tilstandsrapport

LEILIGHET 1



Byggeår
1974

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

UTVENDIG

! TG 3 Dører

Malt slett inngangsdør fra vindfang

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert branndører/lydd dør i henhold til teknisk forskrift i mellom leilighet og boligen i vindfanget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Godkjent brann/lyd dør må monteres

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNENDIG

! TG 1 Overflater

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

Gulvoverflater: Laminat og flise

Veggoverflater: Tapet

Takoverflater: Himlingsplater.

Bad: Belegg på gulv, våtromstapet å vegger og himlingsplater i tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongplate som underlag for gulv i 1. etasje.

Det blei målt høydeforskjell i to rom (stue og sov) med mindre avvik registrert.

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

! TG 2 Radon

Det er foretatt radonmålinger verdiene ligger under grenseverdier.

Det er opplyst fra eier at det er utført radon test med verdier på 29 og 59Bq i leilighetene i 1 etg

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

! TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med vedovn i stue med nytt innerrør i 2023

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 IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er ikke gjort hulltaking eller fukt søk i tilbakefylt mur i leiligheten da fukt måling er gjort i hoveddelen med samme grunnmur.

! TG 2 Innvendige dører

Finerte slette fyllingsdører som innvendige dører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad har belegg på gulv, våtromstapet på vegger og himlingsplater i tak. Det er montert vegghengt vask, toalett, dusjkabinett. Det er naturlig ventilasjon og elektrisk panelovn på vegg.

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med våtromstapet med oppkant av belegg langs gulv. Tak med himlingsplater

Vurdering av avvik:

- Tapetskjøter er ikke tette

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Badet har gulvbelegg med oppkant på vegger og panelovn montert på veggen for oppvarming av rommet.

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

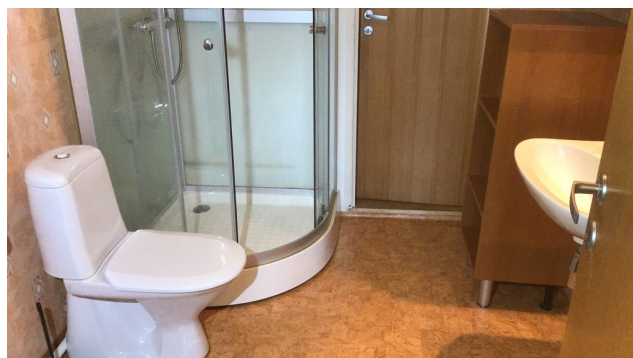
Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg under sluk mansjetten som tettesjikt.



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har vegghengt servant, toalett, dusjkabinett.



ETASJE > BAD/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

- Andre tiltak:

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

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i gang bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 7,6 vektprosent

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.
Laminat på gulv og malte vegger.
Det ble ikke registrert lekkasjevarsler og komfyrvakt på kjøkkenet.
Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt



ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber
Stoppekran plassert ved varmtvannstank

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad, kjøkken

! 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

300 liters varmtvannstank plassert i bod i hoveddel, varmtvann er sammen med leilighetene

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 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i vindfang i hoveddel, egen minusmåler til leiligheten

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.
1993
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

oppgradert sikringsskap

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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

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

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

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

Brannslukningsapparat er montert i gang
Røykvarslere er plassert i himling

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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

LEILIGHET 2



Byggeår
1974

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

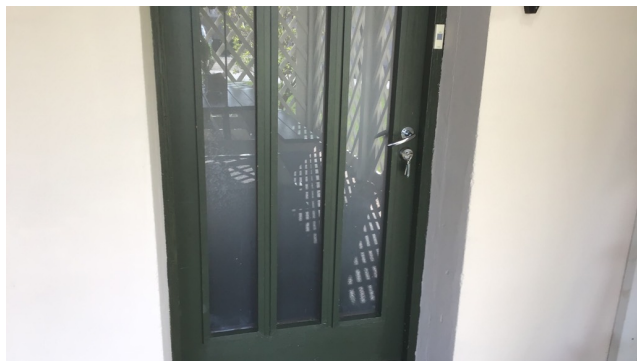
Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

Tilstandsrapport

! TG 1 Dører

Malt ytterdør med glass
Generelt har ytterdøren normal bruks slitasje og fungerte som tiltenkt



INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendige overflater i leiligheten har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:
Gulvoverflater: Laminat og flise
Veggoverflater: Panel
Takoverflater: Himlingsplater.
Bad: Belegg på gulv, våtromstapet og fliser på vegger, himlingsplater i tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongplate som underlag for gulv i kjeller etasje.
Det er utført målinger i to rom med mindre avvik registrert

! TG 2 Radon

Det er foretatt radonmålinger verdiene ligger under grenseverdier.
Det er opplyst fra eier at det er utført radon test med verdier på 29 og 59Bq

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

! TG IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er ikke gjort hulltaking eller fukt søk i tilbakefylt mur i leiligheten da fukt måling er gjort i hoveddelen med samme grunnmur.

! TG 1 Innvendige dører

Leiligheten har malte slette fyllingsdører som innvendige dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad har belegg på gulv, våtromstapet og fliser på vegger og malt slett tak.

Det er montert vegghengt vask, toalett, dusjkabinett.

Det er naturlig ventilasjon og elektrisk panelovn på vegg.

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med våtromstapet og fliser på vegger.
Tak med med slett malt overflate.

Vurdering av avvik:

- Tapetskjøter er ikke tette

Det er utettheter rundt rør

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.



utettheter rundt rør under vask

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

-Det er avvik i silikon fuger i overgangen vegg/gulv

-Det er registrert hull i belegget under dør

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Det må etableres sluk i gulvet

-Det må gjøres tiltak på avviket

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke etablert sluk på badet, avløp fra dusj går til avløpsrør ved toalett

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Det er avvik:

Det er ikke etablert sluk i badegulvet som vil øke faren for vannlekkasje inn i konstruksjonen

Konsekvens/tiltak

- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Det må etableres sluk i badegulvet

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert vegghengt vask, toalett, dusjkabinett.



ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra takventil

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i soverom bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,7 vektprosent



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater. Integrert med komfyr, platetopp med fliser over kjøkkenbenk. Laminat på gulv og malte panel på vegger. Det ble ikke registrert lekkasjevarsler og komfyrvakt på kjøkkenet. Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Ventilator med utlufting ut

Det ble ikke registrert komfyrvakt under ventilatoren.

Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber

Stoppekran ved varmtvannstank

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad, kjøkken

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.

TG 1 Ventilasjon

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

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

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Platt til vaskemaskin med opplegg for vaskemaskin med fliser i gulv med sluk



TG 2 Varmt vannstank

300 liters varmtvannstank plassert i bod i hoveddel, varmtvann er sammen med leilighetene

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 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 vindfang i hoveddel, egen minusmåler til leiligheten

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.
1993
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Oppgradering av sikringsskap
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, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

Tilstandsrapport

elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet

Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat er montert i gang.

Røykvarslere er plassert i himling

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?

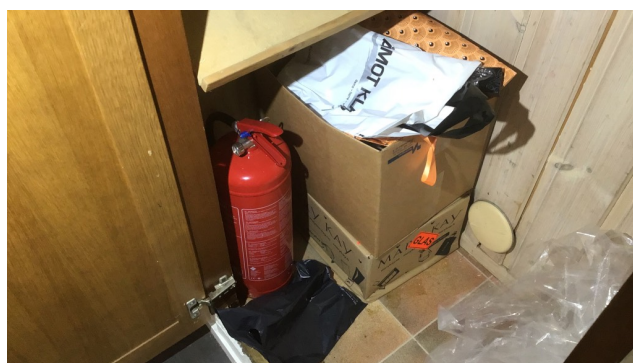
Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



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

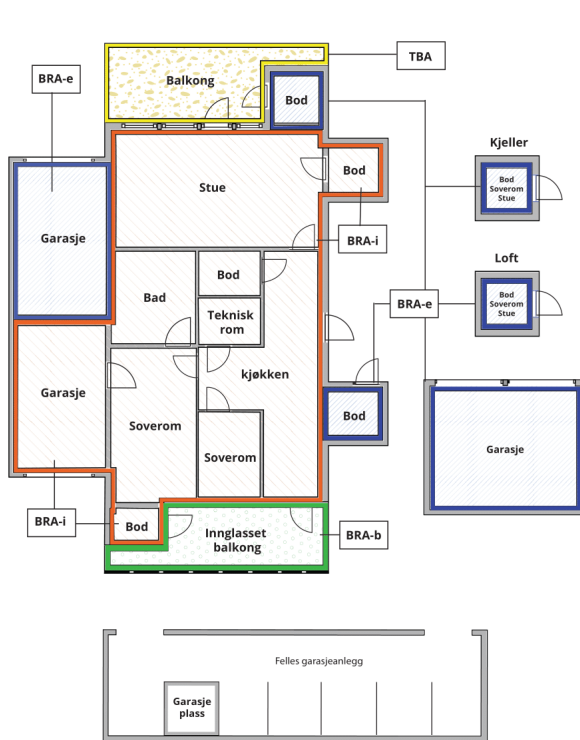
Hva er måleverdig areal?

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 byggtetnisk 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	144			144	116
Kjeller	52	37		89	
SUM	196	37			116
SUM BRA	233				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Grov Kjøkken, Stue/kjøkken, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad		
Kjeller	Vindfang, Hall m/trapp, Bod, Bod 2, Bad, Badstue, Gang, Bod 3	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligen stemmer ikke med godkjente tegninger.

1 etg med ombygd garderobe/bad til større bad

Det er rom i kjelleren som ikke stemmer med godkjente tegninger

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke montert branndører/lydd dør i henhold til teknisk forskrift i mellom leilighet og boligen i vindfanget.

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:

Leilighet 1

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	36			36	
SUM	36				
SUM BRA	36				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, Soverom, Vindfang, Bad/vaskerom, Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er rom som ikke stemmer med godkjente tegninger

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke montert branndører/lydd dør i henhold til teknisk forskrift i mellom leilighet og boligen

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:

Leilighet 2

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	38			38	
SUM	38				
SUM BRA	38				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, Stue/kjøkken, Gang, Soverom, Bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er rom som ikke stemmer med godkjente tegninger

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	185	48
Leilighet 1	33	3
Leilighet 2	38	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2025	Karl Henry Englund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4227 KVINESDAL	162	254		0	1014.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fjellvegen 2

Hjemmelshaver

Versland Reidun Eftestøl, Versland Sigurd

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.05.2025		Gjennomgått	4	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i de kommunale arkiver	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	14.05.2025		Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2025	
2	15.05.2025	

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 oppstas 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/LK5341>

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