

# Tilstandsrapport



Enebolig



Halvdan Svartes vei 12 A, 4633 KRISTIANSAND

S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 42, bnr. 356

Sum areal alle bygg: BRA: 313 m<sup>2</sup> BRA-i: 270 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 18.08.2025

Rapportdato: 20.08.2025

Oppdragsnr.: 20924-2432

Referansenummer: AO7000

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen

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.

## JATBygg AS



### Rapportansvarlig

*Jan Arild Tallaksen*

Jan Arild Tallaksen

Uavhengig Takstingeniør

jan@jatbygg.no

957 59 081



# 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 - Byggeår: 1967

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av tegltakstein.  
Takrenner, nedløp og beslag av metall.  
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.  
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.  
Boligen har eldre vinduer av tre med isolerglass og nyere vinduer av PVC med isolerglass.  
Bygningen har ytterdører av tre og balkongdører av nyere dato.  
I underetasjen er det en eldre malt balkongdør i tre.  
Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord og fliser.  
Rekkverk av tre.  
Utvendige trapper av mur og betong.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, furu og fliser. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og murt. Innvendige tak har malte plater og trepanel.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag. I deler av underetasjen er det støpt plate på mark andre deler sannsynligvis av trebjelkelag.  
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Boligen har mursteinspipe, vedovn og åpen peis.  
Deler av boligen ligger under terrenget. Hulltaking er ikke foretatt da det er synlige vegger av mur/betong.  
Ifølge byggetegninger er det delvis krypkjeller under bygget.  
Boligen har tretrapp.  
Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.  
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

### Vaskerom

Veggene har overflater av malt panel og fliser. I taket er det malte plater.  
Det er flislagt gulv. Det er ca 40 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist.  
Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.  
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.  
Det er naturlig ventilering.  
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

### Bad

Veggene har overflater av baderomsplater. I taket er det malte plater.  
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og

dusjvegger/hjørne.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### Vaskerom

Rommet inneholder: opplegg til vaskemaskin.  
På gulvet er det malt betong. Vegger med overflater av malt mur. I taket er det panel.  
Rommet er ventilert med ventil i yttervegg.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i underetasjen har innredning med profilerte fronter.  
Benkeplaten er av laminat.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet i 1. etasje har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med håndvask og toalett.  
På gulvet er det fliser, vegger med overflater av tapet. I taket er det malte plater.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Store deler av de innvendige vannledninger er av plast og metall.  
Det er avløpsrør av støpejern og plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Boligen har sentral oppvarming av varmtvann til radiatorer.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
I boligen er det vannbåren varme tilkoblet radiatorer i enkelte rom.  
Det elektriske anlegget har automatsikringer.  
Boligen har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Dreneringen er fra 1967. Det er etablert noe fuktsikring på deler av bygget i nyere tid.  
Bygningen har betonggrunnmur/Y-tong.  
Boligen er oppført i skrått terreng.  
Avløpsrør av metall/soil tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.  
Vannledning av metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Det er flere endringer i romløsningen i boligen.

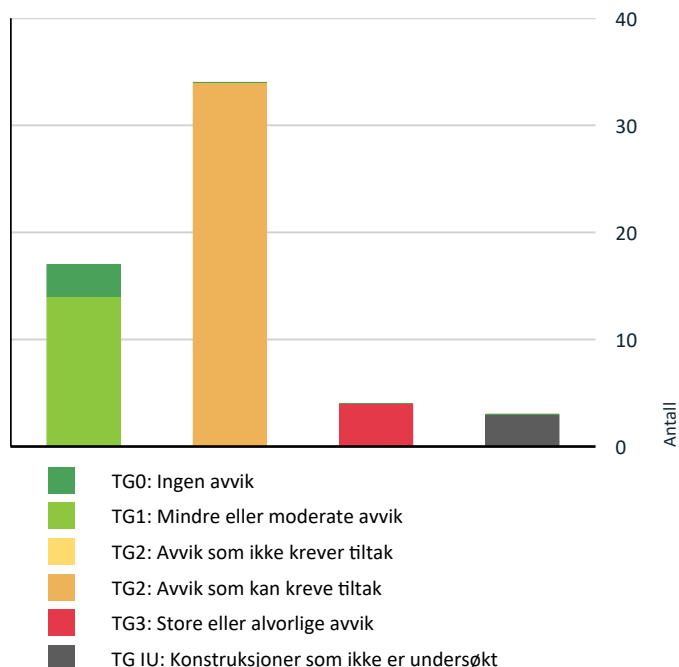
I 1.etasje er det ene soverommet utvidet og 2 av soverommene er slått sammen til 1. soverom og 1. garderobe. Flere dører er flyttet.

I underetasjen er det etablert en egen hybel. Rommene som er i bruk som soverom er merket diverse og kleskott. Rommet som er i bruk som kjøkken er merket brensel.

Det er søknadspliktig når du skal gjøre om en tilleggsdel (f eks en bod) til en hoveddel (f eks stue, soverom eller kjøkken) i egen bolig.

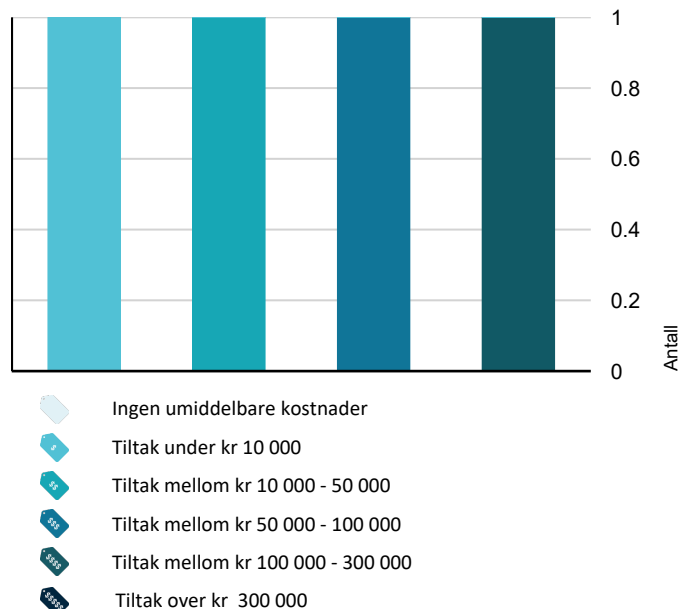
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Befaringen er utført 18.8.2025 Klokka 13.30

Det var sol og 21 grader.

Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon  $\pm 0,3$  mm/m\*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.

Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Brann tekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingssutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1967

### Anvendelse

Enebolig

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket da det ikke er muligheter for sikring.

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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### Vurdering av avvik:

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

Papp, sløyfer og lekter er byttet i 2015.

#### Konsekvens/tiltak

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



### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

#### Vurdering av avvik:

- Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.

Takstigen er ikke montert fagmessig.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Montere flere takstiger.

# Tilstandsrapport



## Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Utførelsen rundt tretrapp og terrasser kan medføre at vann driver inn. Dette øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

I hht FDV fra leverandør av kledning:

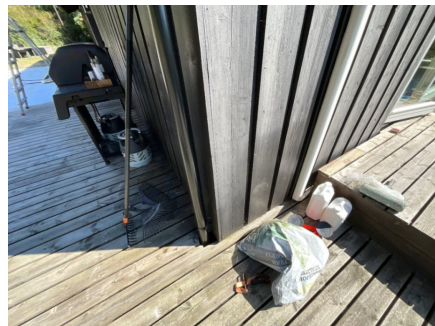
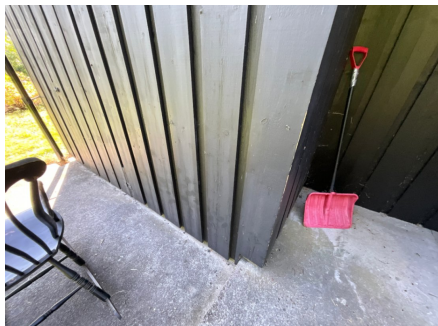
Kledningen skal ha minst 30 cm avstand til terreng for å unngå vannsprut opp på kledningen fra bakken. På steder der det er liten fare for vannsprut kan denne avstanden reduseres noe, men ikke under 10 cm. På stående kledning skal avslutningen være skråskåret med en vinkel på ca. 15° slik at vann drypper av i forkant.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kledning som står nærme terrenget vil ha økt behov for maling og med fare for fukt og råte i kledningen og bakenforliggende konstruksjoner.

- Mangelfull eller ikke tilstrekkelig lufting av kledningen kan føre til fukt i bakenforliggende konstruksjoner.



## Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Store deler av konstruksjonen er kledd inne. Da inspeksjonen er begrenset på bakgrunn av tilgang er konstruksjonen vurdert med tanke på synlige deler samt alder på bygget.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Sannsynligvis er fuktmerkene av eldre dato, tørt på befaringsdagen.

Konstruksjonen bør holdes under oppsikt, da spesielt ved mye nedbør og/eller snø.

# Tilstandsrapport



Mindre fuktmerker rundt gjennomføringer.



Mangler isolasjon delvis.

## TG 2 Vinduer

I deler av boligen er det eldre trevinduer med 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

### Konsekvens/tiltak

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



## TG 2 Vinduer - nyere dato

I deler av boligen er det nyere PVC vinduer med 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Fare for fukt inn i veggen.



# Tilstandsrapport

## Dører

Bygningen har malte hovedytterdører og balkongdører av nyere dato.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Mangler beslag under verandadøren.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Fare for vann inn i veggen.



## Dører - eldre dato

I underetasjen er det en eldre malt balkongdør i tre.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue. Dekke av terrassebord og fliser. Rekkverk av tre.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

- Byggteknisk forskrift (TEK17) § 12-15. Utforming av rekkverk

Liggende spiler eller lignende som gjør det enkelt for barn å klatre, må unngås dersom ikke rekkverket utformes slik at det blir umulig å klatre over, for eksempel med et kraftig overheng eller tildekking på innsiden.

- Skifer som regelmessig utsettes for vanneksposering, kan under frostforhold gjennomgå termisk utvidelse og sammentrekning, noe som kan føre til at materialet løsner over tid.

I tillegg indikerer alder på lim- og fugematerialer at risikoen for avskallings- eller løsneffekter kan oppstå når som helst, avhengig av tilstand og vedlikehold.

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



## TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper av mur og betong.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I hht dagens krav -

Tek 17 § 8-9. Trapp i uteareal b) håndløper på begge sider som følger hele trappeløpet og avsluttes med avrundet kant etter første og siste trinn

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens av manglende rekkverk er at trappen er mindre sikker i bruk og gir økt fare for fallskader.

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, furu og fliser. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og murt. Innvendige tak har malte plater og trepanel. De innvendige overflatene har normal alders og bruksslitasje.

Det må forventes hakk og merker i overflatene eller knirk i gulvene som ikke er kommentert og heller ikke er å regne som ett avvik da det er en brukt bolig/leilighet.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. I deler av underetasjen er det støpt plate på mark andre deler sannsynligvis av trebjelkelag.

Målingene er begrenset av at boligen var møblert på befaringsdagen, det er ikke flyttet på tyngre gjenstander slik som senger, kommoder eller fastmonterte innredninger.

### Vurdering av avvik:

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

Måling utført i stuen i underetasjen viser over 15 mmm gjennom hele rommet.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Årsak til skjevheter vurderes å være grunnet bygningens alder, og datidens byggeskikk.

De registrerte skjevhetene/høydeforskjellen i gulvflatene slik de fremstår på befaringstidspunktet, vurderes i disse ikke å være til vesentlig ulempe for bruken av boligen og rommene.

## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Radonsperre/tiltak kom først i byggeforskriften i 2010 og sådan ikke et krav.

§ 13-5. Radon

I bygning med rom for varig opphold skal årsmiddelverdi for radonkonsentrasjon ikke overstige 200 Bq/m<sup>3</sup>.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Enkle bygningsmessige tiltak kan innebære tetting av konstruksjonen mot grunnen, for eksempel ved å pusse utette vegger mot terreng, tette hull og sprekker i betong, samt fuger mellom ulike bygningsdeler og i støpeskjøter.

Ventilasjonen kan også forbedres ved å benytte eksisterende ventiler mer aktivt eller ved å installere vifter for å øke luftutskiftningen.

I uttalte tilfeller kan det legges en radonbrønn med kontinuerlig avsug av radon fra grunnen. Undertrykk under kjellergulvet ved bruk av kontinuerlig mekanisk avsug hindrer gassen i å trenge inn i huset der det ellers alltid blir et lett undertrykk på grunn av ventilasjonen.

## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og åpen peis.

### Vurdering av avvik:

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

Eldre piper kan bli mer utsatt for sprekker, lekkasjer eller andre skader, noe som kan føre til funksjonsfeil eller behov for reparasjoner.

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipeløp, tiltak kan påregnes.



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Deler av boligen ligger under terrenget. Hulltaking er ikke foretatt da det er synlige vegger av mur/betong.

Rommene som vender mot terrenget er bod, kjøkken, vaskerom, bad stue og teknisk rom. Ved søk etter fukt er det økende mot gulvet og nedre deler av veggene. Det er registrert kalkutslag på deler av overflatene.

### Vurdering av avvik:

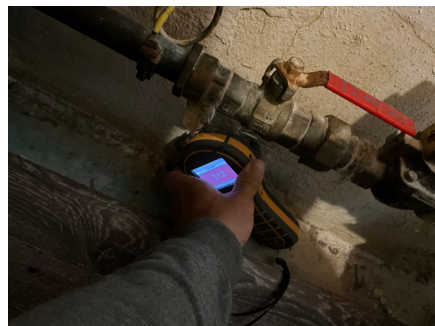
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

## Konsekvens/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.

Anbefaler tiltak på dreneringen da høy fuktighet på sikt vil kunne resultere i mugg/råte i de deler av underetasjen som ligger mot terrenget. Det er nå ingen tegn på skader, men det kan ikke utelukkes skader som ikke er registrert overflatene på badet ikke er mulig å kontrollere.

# Tilstandsrapport



## Kryp kjeller

Ifølge byggetegninger er det delvis kryp kjeller under bygget.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av kryp kjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren.

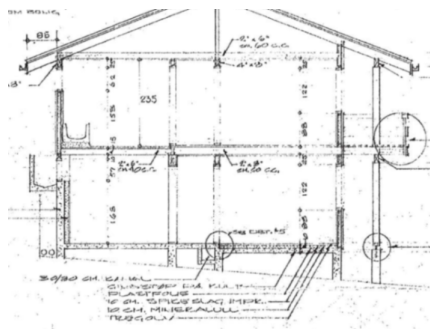
Avviket i etasjeskille støttet opp om at det kan være kryperom under deler av bygget da det ser ut til å være nedbøyning i etasjeskille fra midten og ut til langsidene på bygget.

### Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Skader som utvikler seg i slike kjellere kan få store konsekvenser for bæringen i bjelkelaget, samt at skadene kan utvikle seg fritt over lengre tid, uten at de oppdages.

Ved renovering av underetasjen eller oppussing av gulvene bør det forsøkes å etablere tilgang. Avviket kan gjøre store skader i byggets struktur.



## Innvendige trapper

Boligen har tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkhøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

# Tilstandsrapport



## 1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

## 1 TG 2 Andre innvendige forhold

Det er fiberplater av Eternitt i taket i boden/teknisk rom.

Den ene boden er innredet som kjølerom, rommet er i bruk som bod og vurdert som bod. Anlegget er ikke i drift, det må forventes tiltak i rommet og på aggregatet før bruk.

### Vurdering av avvik:

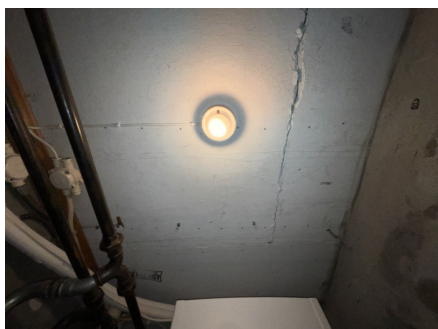
- Det er avvik:

Denne typen plater kan inneholde asbest og er å regne som spesialavfall.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes sanering og fjerning av plater.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

### 1. ETASJE > VASKEROM

## 1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har overflater av malt panel og fliser. I taket er det malte plater.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

## Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv. Det er ca 40 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
- Vegger med overflater av panel gir TG:3 i hht NS:3600.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

## Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke gjennomført fordi det er unødvendig. Det er tilgang til konstruksjonen via inspeksjonsluke for vannrør i underetasjen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.



## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er ved vanntest påvist at vann renner mot dør.

Formå lukke avviket må det etableres fall til sluken.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Det benyttes tett dusjkabinett og gulvet får ingen vannbelastning ved normalt bruk, men hver obs på lekkasjevann. Avviket har ingen konsekvens ved dagens bruk, ved endret bruk må det etableres fall til sluk. Kostnad er kun for lokal utbedring av gulvflatene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

## 1. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke gjennomført fordi det er unødvendig. Det er tilgang til konstruksjonen via inspeksjonsluke for vannrør i underetasjen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.



## UNDERETASJE > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.  
Badet er bygget i 2021.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## UNDERETASJE > BAD

### Overflater vegger og himling

Veggene har overflater av baderomsplater. I taket er det malte plater.

Baderomsplater av denne typen, der det dusjes rett på stilles det høy grad av erfaring for å montere. Det er ikke mulig å sjekke om monteringen er i hht monteringsanvisning. Platene har på befaringsdagen ingen tegn på skader, men anbefaler å montere tett dusjkabinett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ikke montert list under platene enkelte av platene, platene det gjelder er utenfor selve dusjsonen.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

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

Vinduet er plassert i våtsone, forsiktighet ved bruk anbefales.



## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 25 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist. Oppkant ved dør på 5 mm.

Det er lokalisert noe hull, men flisene virker å sitte godt. Det er ingen riss i fugene. Straktiltak er ikke nødvendig.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Rommet er ikke bygget etter Tek 17 preaksepterte løsninger.

For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

- Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
- Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm.
- Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

#### KONSEKVENNS:

Våtrom uten oppkant og uten tilstrekkelig fall til sluk vil ved vannlekkasje ha økt fare for vann i tilstøtende rom og konstruksjoner.



## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Kobberrør gjennom denne typen plater vil ikke være tilstrekkelig tettet.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

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

Tett dusjkabinett anbefales.



## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Utilstrekkelig ventilering av våtrom gir fare for fuktskader/merker på vegger og tak.

## UNDERETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

#### Vurdering av avvik:

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

Vegger mot tilstøtende rom er av murkonstruksjoner. Det er ikke mulig å søke etter fukt da dusjen nylig har vært i bruk.

#### Konsekvens/tiltak

- Ved manglende hulltaking er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

Vaskerommet er av eldre dato.

Rommet inneholder: opplegg til vaskemaskin.

På gulvet er det malt betong. Vegger med overflater av malt mur. I taket er det panel.

Rommet er ventilert med ventil i yttervegg.

#### Vurdering av avvik:

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

Rommet har ikke sluk eller membran i våtsoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

#### Vurdering av avvik:

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

Vegger mot tilstøtende rom er av murkonstruksjoner. Det er ikke mulig å søke etter fukt da gulvet nylig har vært vasket.

#### Konsekvens/tiltak

- Ved manglende hulltaking er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein.



### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

## UNDERETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

## UNDERETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRUM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med håndvask og toalett.

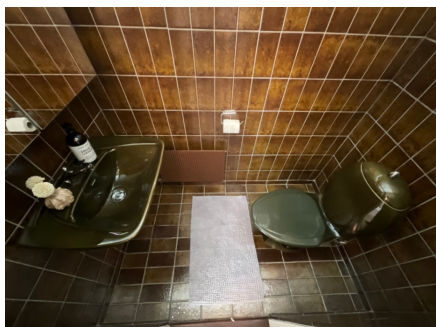
På gulvet er det fliser, vegger med overflater av tapet. I taket er det malte plater.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

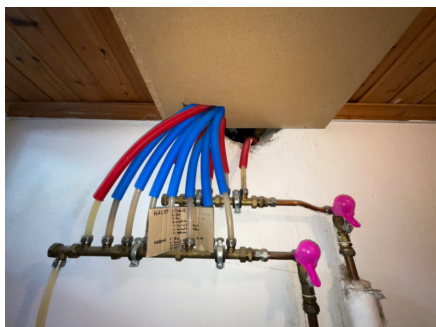
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Store deler av de innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap.



### TG 2 Vannledninger - eldre dato

Innvendige vannledninger er av kobber.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

## 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.

## TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

## TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

På boliger av eldre dato med naturlig ventilasjon, kan det ofte oppstå kondens i forbindelse med oppvarming i kalde rom i kjeller/underetasje. For å minimere sjansen for at dette skal oppstå må det luftes jevnlig slik at fuktigheten i bygget kommer ut.

### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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



## TG 2 Varmesentral

Boligen har sentral oppvarming av varmtvann til radiatorer.  
Anlegget er plassert i tekniskrom.

Inspeksjonen innebærer å sjekke etter lekkasjer i synlige deler av anlegget, anlegget som helhet er ikke funksjonstestet.  
Årlig kontroll av denne typen anlegg anbefales.

### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Varmtvannsberederen elektriske tilkobling er til stikkontakt. Regelverket tilsier fast tilkobling til denne type bereder.

## ÅRSÅK:

Berederen har en elektrisk tilkobling som ikke er i tråd med dagens krav for beredere av slik størrelse og effekt.

Dette skyldes at tilkoblingen er blitt utført slik da berederen ble montert.

Tiltak for fast tilkobling av berederen bør utføres, selv om dette ikke er et krav om på utføres tilkoblingen fast, før eventuelt ny bereder monteres. Det anbefales likevel at det etableres fast strømtilkobling for å motvirke fare for brann.

## Konsekvens/tiltak

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

## KONSEKVENNS:

Den elektriske tilkoblingen med stikkontakt kan medføre økt fare for brannutvikling, grunnet belastningen tilkoblingen utsettes for.

Tilstandsgraden settes i tråd med krav gitt i gjeldende standard (NS3600)



## TG 2 Vannbåren varme

I boligen er det vannbåren varme tilkoblet radiatorer i enkelte rom.

Inspeksjonen innebærer å sjekke etter lekkasjer i koblinger på synlige deler.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

## 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.*

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen.

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.

0 Eier har skiftet sikringen i senere tid.

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

# Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Det er mottatt samsvarserklæring på de deler av anlegget som er av nyere dato.**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**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

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av fremviste samsvarserklæring på anlegget.

Kontrollen som er utført er kun på synlige deler.



## 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.*

Boligen har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

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

**Nei**

# Tilstandsrapport

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**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen er fra 1967. Det er etablert noe fuktsikring på deler av bygget i nyere tid.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Mangler topplist.

### Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur/y-tong.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Terrenghorhold

Boligen er oppført i skrått terreng.  
Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av fukt i underetasjen og synlige deler av eiendommen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tek 17.  
§ 13-11. Overvann  
Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Fall mot bygningen kan på sikt resultere i tett drenering og fukt/vann i underetasje/kjeller.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av metall/soil tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.  
Vannledning av metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.  
Utvendig stoppekran er ikke lokalisert.

## TG 3 Oljetank

Det er oljetank av ukjent type. Oljetank er fra 1967.

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

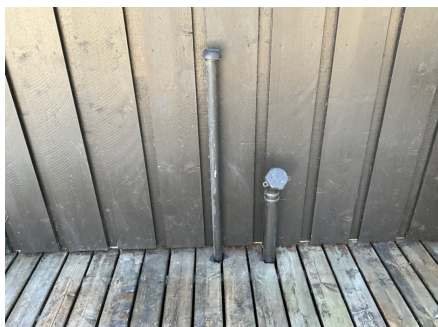
Oljetank som ikke er i bruk skal saneres. Påfylling og lufting bør fjernes slik at det ikke er mulig å fylle tanken.

### Konsekvens/tiltak

- Rørpropp og tank utvendig må fjernes/saneres.

Kostnad er satt for vask og fylling av tanken, ikke fjerne denne.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Garasje

### Byggeår

1983

### Kommentar

Tegninger datert.

### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

### Beskrivelse

Garasje oppført med støpt plate på mark og lave murer av betong/mur.

Oppført i bindingsverk med utvendig trepanel.

Takstoler av tre.

Undertak av trepanel, taket er tekket med takstein.

Renner og nedløp av metall/plast.

Vinduer med rammer av tre.

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



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

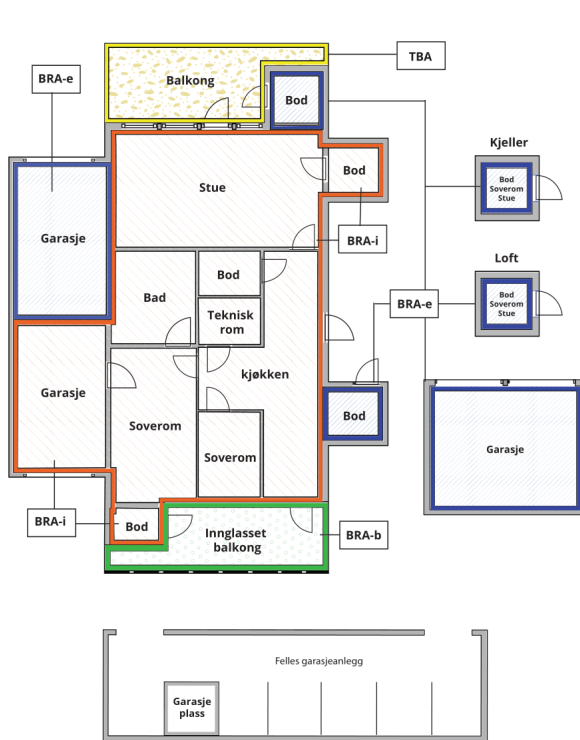
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje      | 148                           |                             |                            | 148 | 121                             |
| Underetasje    | 122                           | 4                           |                            | 126 | 19                              |
| <b>SUM</b>     | <b>270</b>                    | <b>4</b>                    |                            |     | <b>140</b>                      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>274</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                                                      | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje   | Stue/kjøkken, Entré, Toalettrom, Vaskerom, Bad, Soverom 1, Garderobe, Soverom 2 |                             |                            |
| Underetasje | Soverom 1, Soverom 2, Stue, Bad, Vaskerom, Kjøkken, Bod 1, Bod 2, Gang          | Bod                         |                            |

### Kommentar

Vegg mellom "hybel" og hoveddel er ikke medtatt i areal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er flere endringer i romløsningen i boligen.

I 1. etasje er det ene soverommet utvidet og 2 av soverommene er slått sammen til 1. soverom og 1. garderobe. Flere dører er flyttet.

I underetasjen er det etablert en egen hybel. Rommene som er i bruk som soverom er merket diverse og kleskott. Rommet som er i bruk som kjøkken er merket brensel.

Det er søknadspliktig når du skal gjøre om en tilleggsdel (f eks en bod) til en hoveddel (f eks stue, soverom eller kjøkken) i egen bolig.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Se egenerklæring.

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje      |                               | 39                          |                            | 39  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>39</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>39</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal<br>(BRA-i) | Eksternt bruksareal<br>(BRA-e) | Innglasset balkong<br>(BRA-b) |
|-----------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| 1. Etasje |                               | Garasje                        |                               |

## 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 | 255        | 19         |
| Garasje  | 0          | 39         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede           | Rolle         |
|-----------|---------------------|---------------|
| 18.8.2025 | Jan Arild Tallaksen | Takstingeniør |
|           | Kunde               | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune           | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|-------------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 4204 KRISTIANSAND | 42   | 356  |      | 0    | 2397.5 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Halvdan Svartes vei 12 A

### Hjemmelshaver

Magnus Joan Amador, Magnus John Cruys  
Liljenskjold

## Siste hjemmelsovergang

År  
2010

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse         | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|---------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring       | 19.08.2025 |           | Gjennomgått | 5     | Nei     |
| Ordrebekreftelse    | 17.08.2025 |           | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Byggesak            | 19.08.2025 |           | Gjennomgått | 29    | Nei     |
| Samsvarserklæringer | 20.08.2025 |           | Gjennomgått | 1     | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 20.08.2025 |           |

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/AO7000>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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