


Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Brinken 36 A, 4630 KRISTIANSAND S

 KRISTIANSAND kommune

 gnr. 33, bnr. 201

 Andelsnummer 1\1

Sum areal alle bygg: BRA: 129 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 28.04.2026

Rapportdato: 06.05.2026

Oppdragsnr.: 20478-1039

Eiendomsverdi ref nr: HH9126

Autorisert foretak: Nestor Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Øystein Svaland



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.

Med kontoradresse i Arendal og Kristiansand, er Nestor Takst AS det største takstkontoret på Sørlandet, og et av de største i Norge. Daglig leverer vi tilstands- og verditakster over små og store eiendommer, håndterer alle typer bygningsskader for hele landets forsikringsbransje, utfører kontrollopgaver, opptre som sakkyndige i konfliktsaker, og annet. Alt med høyt fokus på objektivitet og uavhengighet.

Nestor brukes som begrep for den eldste og mest erfarne i en gruppe. Vi synes dette passer godt for et fagmiljø med over 100 års samlet erfaring innen takst og byggfag. Navnet gir oss en tydelig forpliktelse og mye å strekke oss mot. Nestor Takst er en av grunnleggerne til kjedesamarbeidet Takstnett. Kjeden består av håndplukkede, høyt kvalifiserte takstforetak med mange års eksistens og erfaring. Jevnt fordelt fra Mandal i sør til Tromsø i nord.

Kvalitetsbevisste kunder velger Takstnett

Rapportansvarlig

Øystein Svaland

Uavhengig Takstingeniør

oystein@nestortakst.no

991 08 467



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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 bygningsakkyndig, 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 åndsverkløven 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 straffansvar.

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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som godt ivaretatt gjennom sin levetid, med jevnlig vedlikeholdsintervaller og oppgraderinger. Det er registrert normalt vedlikehold både utvendig og innvendig. Bygningens konstruksjoner og overflater vurderes generelt som solide og i tilfredsstillende stand, med normale bruksspor og aldringstegn sett i forhold til alder.

Våtrom i boligen er renovert i 2006. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på befaringstidspunktet, men det opplyses at arbeidet er utført som egeninnsats.

Samlet vurderes boligen som godt vedlikeholdt, med gjennomførte tiltak tilpasset alder og bruk.

Tomannsbolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Betongtakstein på hovedtaket. Takpapp på tilbygg mot vest

Taket er vasket og overflatebehandlet med egnet produkter. Det er ikke registrert luftespalte i gesims. Det er registrert en glippe mellom pannebord og takrenne, men denne luftespalten er ikke synlig fra kryptloftet.

Det er ikke montert ventiler i gavel på kaldloft

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning 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.

Boligen har takrenner og nedløp i grå/silver stål montert langs takfot. Renner og nedløp er funksjonelle og viser normal aldring og slitasje i henhold til alder. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller deformasjoner ved befaring. Rengjøring og vedlikehold anbefales jevnlig for å sikre avrenning og forhindre tilstopping.

Avløp føres ned i nedgrav overvannsledning som leder ut i kum på nordsiden av boligen. Malt fasade på murpuss med innvendig påføring på alle overflater.

Tilbygg mot vest er ført opp med tradisjonelt bindingsverk og malt trekledning.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning 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.

Taket er vasket og overflatebehandlet med egnet produkter

Det er ikke registrert luftespalte i gesims. Det er registrert en glippe mellom pannebord og takrenne, men denne luftespalten er ikke synlig fra kryptloftet.

Det er ikke montert ventiler i gavel på kaldloft. Vinduer i murvegg har innpusset beslag, vindu i trevegg har tradisjonell belistning med vannstokk over og under vinduer

2-rams vinduer med ventil innvendig i topp av karm.

Malt ytterdør med glassfelt sentrert i dørbladet. Utvendig belistning med vannstokk over og terskelbeslag under. Ståldør til utvendig bod er uten mulighet for å låse

Hvit malt foringer og listverk innvendig. Funksjonstestet ok. Uteområdet på vestsiden av boligen har flotte og stilrene terrasser med overflate av granitt

Granitt plating 3,53x6,5 = 344,5 = 23m²
Ved inngang 3,73x 1,59 = 5,931 5,9m²
Plasstøpt betongtrapp uten rekkverk og håndløper.

Trappen er støpt som en monolittisk armert betongkonstruksjon med faste trinn og vanger. Overflaten fremstår som synlig betong.

Mangler rekkverk og håndløper, noe som gir redusert personsikkerhet ved bruk. Trappen har et enkelt og funksjonelt uttrykk. Manglende rekkverk er kommentert under Kontrollpunkt for HMS

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er malte gipsplater både på vegger og i himling. Gulvet i vindfang er flislagt, og våtrom har flis på gulv og vegger. Tilfarergulv på to soveom i underetasjen og belegget i gang og soverom i tilbygg. Boligens innvendige overflater har varierende alder

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder og bruk

Støpt betonggulv mellom grunnmur av lettlinkeblokker med furugulv, belegget og parkett på overflater i tørre rom, belegget i gang og flis på våtrom.

Bjelkelag av tre mellom etasjene. Det er registrert 8mm avvik på horisontalt målinger ut topp av trapp og ut i stue.

Ved bruk av laser er det ved stikkprøve registrert 12mm over hele rommet. Målt med laser og rettholdt med målekile

Ildsted er montert i stue på hovedplan og er i følge eier montert av fagkyndig personell i 2006.

Beskrivelse av eiendommen

Teglsteinspipe fra byggeåret med pusset overflate på tre sider i 1.etg, synlig teglstein på loft og i underetasjen er to sider pusset og en side vender inn mot våtrom og er flislagt.

Teglsteinspipe fra byggeåret må holdes under oppsyn grunnet alder I egenerklærings skjema fremkommer det at det er utført dreneringsarbeid på boligen i 2009

Åpen betongmur i bodmot tilbakeflytting del av underetasjen. Visuelt er det registrert partier med løs puss/kalkutslag på pussete overflater som indikerer symptomer på inntregning av fukt på ett tidligere tidspunkt.

Det er ikke målt forhøyet verdier på innvendige overflater på befaringsstidspunktet.
Tretrapp med malte vanger og eiketrinn. Trappen manglende håndløper og rekkverk er målt til 82cm. Glass i rekkverk Døren er en standard innvendig dør med slett utførelse, hvitmalt overflate og enkel karm. Luftespalte mellom eiketerskel og dørblad. Dører i boligen har ulik overflate. Døren fremstår med normal bruksslitasje og fungerer etter hensikten.

Anslagsterskel mot to soverom, luftespalte mellom terskel og gulv på bod og to soverom

Dør til bad

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad
Våtrom er opplyst å være fra 2006 i forbindelse med en oppgradering av boligen og blir på de fleste punkter vurdert etter forskrift som gjaldt i denne perioden.
Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet og det er gitte opplysninger i tidligere salgsprospekt og salgsoppgave som må sees på som en risikoopplysning.
Flis på vegger og hvitmalt gipshimling, malt listverk.
Bad med flis på gulv og vegg, plastsluk er lokalisert i nedslagsfeltet i dusj og under innmurt badekar. N
Det er to nedstøpte plastsluker på våtrom, hvor en er plassert i underkant av innmurt badekar og har muligheter for inspeksjon og en sluk er plassert i nedslagsfeltet på dusjen og har gode muligheter for inspeksjon og vedlikehold.

I slukene er det registrert smøremembran/mansjett i underkant av klemring
Servant med nedfelt vask og skap, ett greps blandebatteri og speil med lys. Dusjvegger
Veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin
Avtrekk føres ut gjennom yttervegg, mekanisk avtrekk er funksjonstestet ok.
Målt med Protimeter med Pigg i bunnsvill uten forhøyet fuktverdier i trevirke.
Visuelt kontrollert med lommelykt uten videre symptomer på lekkasje fra våtrom

Hulltaking er fortatt fra tilstøtende rom. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjon, men det er en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hvor hulltaking er utført.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra annerkjent leverandør, Strai Kjøkken AS med slette fronter i malt utførelse. Innredningen fremstår som funksjonell og har normal bruksslitasje. Det er ikke registrert løse deler eller synlige skader ved befarings. Det er ikke montert komfyrvakt på kjøkkenet.

Det er registrert at det ikke er montert vannføler med automatisk, magnetisk avstenging for å detektere og stoppe vann ved eventuell lekkasje.
Manglende lekkasjesikring medfører økt risiko for vannskader ved rørbrudd eller lekkasje fra vanntilkoblede installasjoner, spesielt i rom uten sluk. Dette er et avvik fra anbefalingene i Byggebransjens våtromsnorm (BVN) og SINTEF's anbefalinger for lekkasjesikring i boliger.

Det anbefales å installere lekkasjesikringssystem med vannføler og automatisk avstengningsventil, spesielt på kjøkken og andre rom uten sluk, for å redusere risiko for vannskader og oppfylle krav fra forsikringsselskap og anbefalte bransjenormer.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom kjøkkenskrog og ut i ventil i yttervegg

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Fordelerskap i bod. Avrenning fra vannfordelerskap er ikke lokalisert å føre ut i rom med sluk

Bereder i bod uten sluk og vannstopper. Bereder er tilkoblet med kobberør.

Det mangler kursfortegnelse
Avløpsrør av plast uten dokumentasjon på utførelse. Innvendig avløp er opplyst skiftet ut i 2006. Lufteør er ført over tak.
Avløp på bad og kjøkken er skiftet i 2006, videre er avløpet utvendig skiftet i sin helhet i 2015

Ventiler i i vindu. Mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom
Mangler overstrømming av luft mellom rom
Varmtvannsberederen er på 2000W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt eUekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfelle er kurs til varmtvannsberederen fra før 2014, og det er ingen krav om dette.
Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt. Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker.
Sikringsskap fra byggeår med automatsikringer og jordfeilbryter.

Det fremstår som at det er antallet sikringer og kursfortegnelse i sikringsskap stemmer overens

Beskrivelse av eiendommen

Innvendig i sikringsskap er det montert plastdeksler for å hindre kontakt med strømførende ledninger, samt gjennomføringer ved intakskabel er tettet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen har ikke synlig drenering eller fuktsikring på boligens grunnmur foruten nede i grav i forkant av vinduer ved granittplattning, men deler av avslutning av drengplast er avsluttet under plattning.

Eier opplyser om at Platon er avsluttet like under granittplattning på sørvestlig side, bak støpt trapp ved inngang og bak vange på støpt betongtrapp ned til leveste partiet på eiendommen
Lettklinkblokker med utvendig pusset og malt overflate.
Underetasje er delvis nedsenket i terrenget.

Innvendig påforet og forblendet med platekledning
Det er etablert flere betongmurer i hageområdet for å opparbeide nivåforskjeller, samt i tilknytning til trapper og blomsterbed. Murene fremstår som pent utført og har en funksjonell og helhetlig utforming i uteområdet. Det er ikke registrert synlige tegn til skader, sprekker eller setninger i konstruksjonene på befaringsstidspunktet. Eiendommen har et enkelt opparbeidet hageanlegg bestående av asfaltert parkeringsplass og noe enkel beplantning. Området er delvis avgrenset med gjerde i flettverk.
Stoppekran er synlig i bunn av betongtrapp på boligens nordvestlige fasade

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Skillevegger mellom stue og kjøkken er fjernet, samt at kjøkkeninnredning har endret form. På befaringsstidspunktet er kjøkken

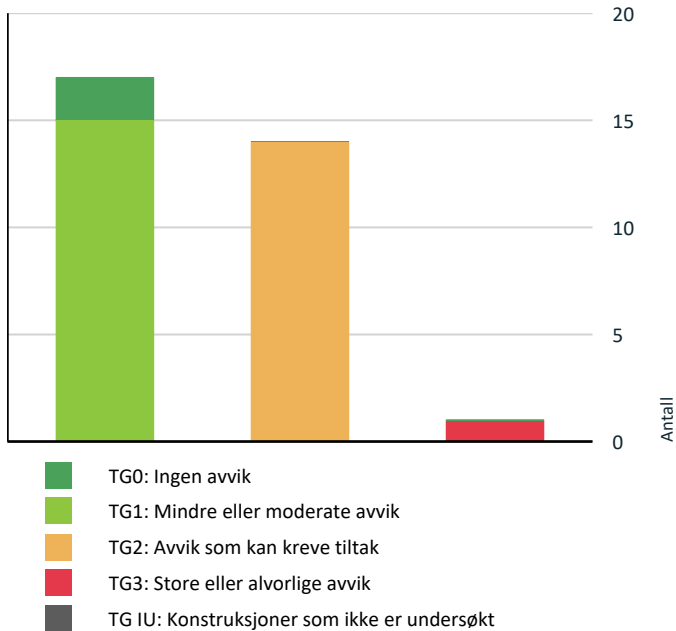
og stue ett stort rom.

Bod i underetasjen er trukket ut fra bygningen med egen inngang.

Det er egen balkongdør fra bakkeplan og inn i soverom i underetasjen

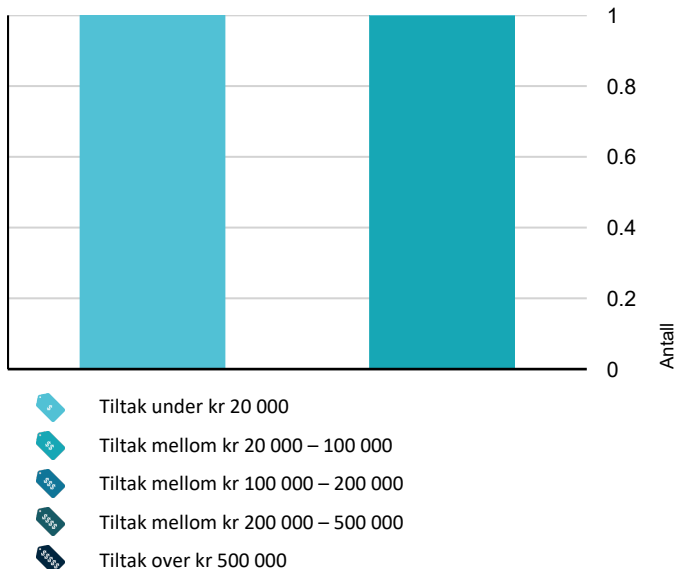
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige dører - 1 [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i [Gå til side](#) henhold til krav i dagens forskrifter.
- ⚠ Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ⚠ Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trapeløpet.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår

1959

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Leiligheten er tiltenkt bruk som helårsbolig, med oppholdsrom, kjøkken, bad og soverom tilpasset dagliglivets behov.

Standard

Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Betongtakstein på hovedtaket. Takpapp på tilbygg mot vest

Taket er vasket og overflatebehandlet med egnet produkter

Det er ikke registrert luftespalte i gesims. Det er registrert en glippe mellom pannebord og takrenne, men denne luftespalten er ikke synlig fra kryploftet. Det er ikke montert ventiler i gavel på kaldloft

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.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke registrert luftespalte i gesims. Det er registrert en glippe mellom pannebord og takrenne, men denne luftespalten er ikke synlig fra knyploftet. Det er ikke montert ventiler i gavel på kaldloft

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon av kaldloft vurderes å øke risikoen for oppfukning i takkonstruksjonen. Begrenset lufting kan medføre kondensdannelse og fuktansamling, som over tid kan føre til muggsopp, råteskader og redusert levetid på bygningsdeler.

Tilstandsrapport



TG1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligen har takrenner og nedløp i grå/silver stål montert langs takfot. Renner og nedløp er funksjonelle og viser normal aldring og slitasje i henhold til alder. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller deformasjoner ved befarings. Rengjøring og vedlikehold anbefales jevnlig for å sikre avrenning og forhindre tilstopping.

Avløp føres ned i nedgrav overvannsledning som leder ut i kum på nordsiden av boligen

Årstall: 2019

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Malt fasade på murpuss med innvendig påføring på alle overflater.

Tilbygg mot vest er ført opp med tradisjonelt bindingsverk og malt trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det er registrert sprekker og riss i pussede murfasade i 2.etg mot nordvest. Sprekker er partielt utbedret med egnet masse og overflate er tildekket med maling. Dokumentasjon på utført arbeid foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Sprekker og riss i fasaden kan medføre økt risiko for inntrengning av fuktighet i konstruksjonen. Fukt som trenger inn kan føre til nedbrytning av materialer, og ved lave temperaturer kan dette gi frostspreng med ytterligere oppsprekking og skader. Over tid kan dette redusere fasadens funksjon og levetid.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

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.

Taket er vasket og overflatebehandlet med egnet produkter

Det er ikke registrert luftespalte i gesims. Det er registrert en glippe mellom pannebord og takrenne, men denne luftespalten er ikke synlig fra knyploftet.

Det er ikke montert ventiler i gavel på kaldloft

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Synlige fuktmerker ved pipe kommer trolig fra en tidligere lekkasje som er stoppet på ett tidligere tidspunkt, ingen fuktighet er målt.

Det er ikke registrert luftespalte i gesims. Det er registrert en glippe mellom pannebord og takrenne, men denne luftespalten er ikke synlig fra knyploftet.

Det er ikke montert ventiler i gavel på kaldloft

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon av kaldloft vurderes å øke risikoen for oppfukning i takkonstruksjonen. Begrenset lufting kan medføre kondensdannelse og fuktansamling, som over tid kan føre til muggsopp, råteskader og redusert levetid på bygningsdeler

Tilstandsrapport



TG.1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i murvegg har innpusset beslag, vindu i trevegg har tradisjonell belistning med vannstokk over og under vinduer

2-rams vinduer med ventil innvendig i topp av karm.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG.2 Dører

Beskrivelse

Malt ytterdør med glassfelt sentrert i dørbladet.

Utvendig belistning med vannstokk over og terskelbeslag under.

Ståldør til utvenidig bod er uten mulighet for å låse

Hvitmalt foringer og listverk innvendig

Funksjonstestet ok

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ytterdør - Det er registrert merker og avskalling av overflatebehandling på dørblad ved låskasse og vrider.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens av manglende overflatebehandling på dørbladet vil over tid kunne medføre økt belastning på dørbladets oppbygging, samt levetiden på produktet kan reduseres.



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Uteområdet på vestsiden av boligen har flotte og stilrene terrasser med overflate av granitt

Granitt plattning $3,53 \times 6,5 = 23,19 \text{ m}^2$

Ved inngang $3,73 \times 1,59 = 5,93 \text{ m}^2$

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Plaststøpt betongtrapp uten rekkverk og håndløper.

Trappen er støpt som en monolittisk armert betongkonstruksjon med faste trinn og vanger. Overflaten fremstår som synlig betong.

Mangler rekkverk og håndløper, noe som gir redusert personsikkerhet ved bruk. Trappen har et enkelt og funksjonelt uttrykk. Manglende rekkverk er kommentert under Kontrollpunkt for HMS



INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Det er malte gipsplater både på vegger og i himling. Gulvet i vindfang er flislagt, og våtrom har flis på gulv og vegger. Tilfarergulv på to soveorm i underetasjen og belegg i gang og soverom i tilbygg.
Boligens innvendige overflater har varierende alder

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder og bruk



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt betonggulv mellom grunnmur av lettlinkeblokker med furugulv, belegg og parkett på overflater i tørre rom, belegg i gang og flis på våtrom. Bjelkelag av tre mellom etasjene. Det er registrert 8mm avvik på horisontalt målinger ut topp av trapp og ut i stue.

Ved bruk av laser er det ved stikkprøve registrert 12mm over hele rommet. Målt med laser og rettholdt med målekile



TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Ildsted er montert i stue på hovedplan og er i følge eier montert av fagkyndig personell i 2006.

Teglsteinspipe fra byggeåret med pusset overflate på tre sider i 1.etg, synlig teglstein på loft og i underetasjen er to sider pusset og en side vender inn mot våtrom og er flislagt.

Teglsteinspipe fra byggeåret må holdes under oppsyn grunnet alder

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Plate under feierluken på loft, men det mangler på soverom i underetasjen
Del av pipevange i underetasjen er tildekket av flis på en side mot våtrom

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Brennbart materiale i umiddelbar nærhet til feierluke, samt manglende ildfast plate og tilstoppet feierluke i underetasje, medfører redusert brannsikkerhet og begrenset mulighet for inspeksjon og tilsyn av skorsteinens innvendige tilstand. Dette kan øke risikoen for uoppdagede skader, sot-/tjærebegynnelse og brann, samt redusere effektiviteten av feiing og vedlikehold.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

I egenerklærings skjema fremkommer det at det er utført dreneringsarbeid på boligen i 2009

Åpen betongmur i bodmot tilbakeflytting del av underetasjen. Visuelt er det registrert partier med løs puss/kalkutslag på pussede overflater som indikerer symptomer på inntregning av fukt på ett tidligere tidspunkt.

Det er ikke målt forhøyet verdier på innvendige overflater på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Visuelt er det registrert partier med løs puss/kalkutslag på pussede overflater som indikerer symptomer på inntregning av fukt på ett tidligere tidspunkt.

Det er ikke målt forhøyet verdier på innvendige overflater på befaringstidspunktet.

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.

Slik tilstand vurderes normalt ikke å medføre direkte helseisiko når det ikke foreligger forhøyet fukt eller aktiv muggvekst. Dersom fuktproblematikken utvikler seg over tid, kan det imidlertid øke risiko for mikrobiell vekst



! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med malte vanger og eiketrinn. Trappen manglende håndløper og rekkverk er målt til 82cm. Glass i rekkverk

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Døren er en standard innvendig dør med slett utførelse, hvitmalt overflate og enkel karm. Luftespalte mellom eikerskel og dørblad. Dører i boligen har ulik overflate.

Døren fremstår med normal bruksslitasje og fungerer etter hensikten.

Anslagsterskel mot to soverom, luftespalte mellom terskel og gulv på bod og to soverom

Årstall: 1959

Kilde: Eier



TG 2 Innvendige dører - 1

Beskrivelse

Dør til bad

Årstall: 1959

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er avvik:

Det er registrert skade på overflaten av den innvendige døren mot bad, i form av riper, merker/avflassing av maling.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Skaden har i hovedsak estetisk betydning og påvirker ikke funksjonen, men det kan være behov for overflatebehandling eller utskifting ved videre slitasje.

Tilstandsrapport



VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrom er opplyst å være fra 2006 i forbindelse med en oppgradering av boligen og blir på de fleste punkter vurdert etter forskrift som gjaldt i denne perioden.

Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet og det er gitte opplysninger i tidligere salgsprospekt og salgsoppgave som må sees på som en risikoopplysning.

Årstall: 2006

Kilde: Egenerklæring



KJELLER > BAD

TE2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger og hvitmalt gipshimling, malt listverk.

Årstall: 2006

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

På befaringstidspunktet ble det registrert forhøyede fuktverdier ved bruk av Protimeter Fuktøk på overflater i dusjsonen, fra blandebatteri og ned til gulv. Fuktverdiene avtok gradvis utover, og ca. 100 cm utenfor dusjveggene ble det ikke registrert tilsvarende forhøyede verdier. Målingene i dusjsonen var betydelig høyere i nedre sjikt sammenlignet med øvrige overflater på badet. Eier opplyser at dusjen var i bruk like før befaringstidspunktet, noe som kan ha påvirket måleresultatene.

Det er registrert avskalling av fugemasse i dusjsonen, samt mindre riss i glasuren på flere fliser i våtrommet. Rissene er begrenset, men visuelt synlige. Skader i fuger og overflatebehandling kan redusere flisenes beskyttelse mot fuktinntrenging til bakenforliggende sjikt, og kan på sikt medføre risiko for fuktopptak i underliggende konstruksjon. Utbedring anbefales for å sikre tett overflate og redusere risiko for videre forringelse i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Tilstandsrapport

Avskalling av flisens overflate i dusjsone kan føre til at vann trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for fuktskader i underlaget, inkludert svikt i membranen dersom den er skadet eller mangelfull, risiko for at fliser løsner eller sprekker ytterligere og redusert levetid på våtrommet og behov for kostbare reparasjoner eller full rehabilitering.



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Bad med flis på gulv og vegg, plastsluk er lokalisert i nedslagsfeltet i dusj og under innmurt badekar. N

Årstill: 2006

Kilde: Egenerklæring

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er to nedstøpte plastsluker på våtrom, hvor en er plassert i underkant av innmurt badekar og har muligheter for inspeksjon og en sluk er plassert i nedslagsfeltet på dusjen og har gode muligheter for inspeksjon og vedlikehold.

I slukene er det registrert smøremembran/mansjett i underkant av klemring

Årstill: 2006

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Visuell inspeksjon av membran i sluk viser ingen tegn til forringelse eller feil utførelse, tilstandsgrad gis på bakgrunn av alder som er over 20år.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Manglende tettesjikt på våtrom kan føre til fuktinntrengning som over tid gir risiko for råte, sopp og skader på tilstøtende konstruksjoner



KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Servant med nedfelt vask og skap, ett greps blandebatteri og speil med lys. Dusjvegger
Veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin

Årstell: 2006

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er observert riss og mindre avskallinger i overflaten på porselensservanten og på toalettets venstre side oppe.

Skadene vurderes som kosmetiske, men kan over tid føre til smussopsamling og vanskeliggjøre renhold. Det er ikke registrert lekkasje eller funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Skadene bør følges opp. Ved forverring eller funksjonssvikt anbefales utskifting av servanten. Eventuell utskifting kan også vurderes av estetiske hensyn.



KJELLER > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk føres ut gjennom yttervegg, mekanisk avtrekk er funksjonstestet ok.

Årstell: 2006

Kilde: Egenerklæring



KJELLER > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Målt med Protimeter med Pigg i bunnsvill uten forhøyet fuktverdier i trevirke.
Visuelt kontrollert med lommelykt uten videre symptomer på lekkasje fra våtrom

Hulltaking er fortatt fra tilstøtende rom. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjon, men det er en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hvor hulltaking er utført.

Årstell: 2006

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra anerkjent leverandør, Strai Kjøkken AS med slette fronter i malt utførelse. Innredningen fremstår som funksjonell og har normal bruksslitasje. Det er ikke registrert løse deler eller synlige skader ved befaring. Det er ikke montert komfyrvakt på kjøkkenet.

Det er registrert at det ikke er montert vannføler med automatisk, magnetisk avstenging for å detektere og stoppe vann ved eventuell lekkasje. Manglende lekkasjesikring medfører økt risiko for vannskader ved rørbrudd eller lekkasje fra vanntilkoblede installasjoner, spesielt i rom uten sluk. Dette er et avvik fra anbefalingene i Byggebransjens våtromsnorm (BVN) og SINTEF's anbefalinger for lekkasjesikring i boliger.

Det anbefales å installere lekkasjesikringssystem med vannføler og automatisk avstengningsventil, spesielt på kjøkken og andre rom uten sluk, for å redusere risiko for vannskader og oppfylle krav fra forsikringsselskap og anbefalte bransjenormer.

Vurdering av avvik:

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

Manglende vannføler for magnetisk avstegning av vanntilførelse ved eventuell lekkasje

Kjøkkenoverflatene har synlige merker, riper og områder med avskalling av maling. Skadene er estetiske og påvirker ikke funksjonaliteten, men kan gi et nedslitt inntrykk.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det anbefales overflatebehandling for å forbedre utseendet og forhindre ytterligere skade.

Fravær av vannføler med avstenging innebærer at eventuelle lekkasjer ikke oppdages eller stanses automatisk. Dette øker risikoen for omfattende vannskader, særlig dersom lekkasje oppstår når boligen står uten tilsyn. En vannføler med automatisk avstenging vil kunne redusere skadeomfanget betydelig ved slike hendelser.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom kjøkkenskrog og ut i ventil i yttervegg



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Fordelerskap i bod. Avrenning fra vannfordelerskap er ikke lokalisert å føre ut i rom med sluk

Bereder i bod uten sluk og vannstopper. Bereder er tilkoblet med kobberrør.

Det mangler kursfortegnelse

Årstall: 2006

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Eventuelt lekkasjevann fra vannfordeleskapet må ledes ut i i rom med avløp/sluk

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Ved lekkasje eller drypp fra fordelerskapet vil vann kunne bli stående i rommet og trekke inn i gulv og tilstøtende konstruksjoner uten kontrollert avrenning. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, spesielt i gulv- og veggkonstruksjoner, samt forsinket oppdagelse av lekkasje. Manglende sluk eller sikker avledning av vann kan dermed medføre økt skadeomfang ved en eventuell lekkasje.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast uten dokumentasjon på utførelse. Innvendig avløp er opplyst skiftet ut i 2006. Lufteør er ført over tak. Avløp på bad og kjøkken er skiftet i 2006, videre er avløpet utvendig skiftet i sin helhet i 2015

Årstall: 2006

Kilde: Eier



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventiler i i vindu. Mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom
Mangler overstrømming av luft mellom rom

Vurdering av avvik:

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

Ventiler i vinduer, men det er tett terskel mellom noen rom og det er redusert sirkulasjon av luft innvendig mellom oppholdsrom

Konsekvens/tiltak

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

Manglende overstrømningsluft mellom oppholdsrom kan medføre at ventilasjonsluften ikke sirkulerer som forutsatt. Dette kan gi redusert luftkvalitet, med økt risiko for opphopning av fukt, lukt og forurensninger i enkelte rom. I tillegg kan det føre til dårligere ventilering av rom uten tilluft/avtrekk, noe som over tid kan bidra til økt risiko for kondens og fuktskader, samt redusert bokomfort.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsberederen er på 2000W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt eU'ekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W.

Tilstandsrapport

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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 **Kabler på loft ligger åpne og er påmontert WAGO.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brantilløp 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?

Ja

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?

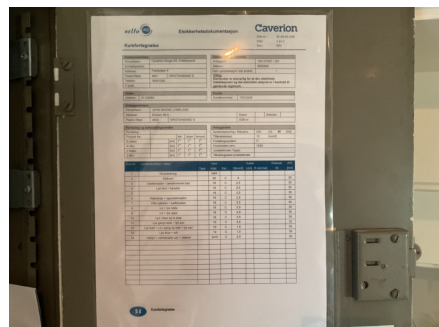
Ja

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

Ja

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

Ja **Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll utført av autorisert installatør. En slik kontroll vil kunne avdekke eventuelle skjulte feil og gi en oversikt over nødvendige tiltak for å sikre et trygt og forskriftsmessig elektrisk anlegg.**



TOMTEFORHOLD

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har ikke synlig drenering eller fuktsikring på boligens grunnmur foruten nede i grav i forkant av vinduer ved granittplating, men deler av avslutning av drengplast er avsluttet under plating.

Eier opplyser om at Platon er avsluttet like under granittplating på sørvestlig side, bak støpt trapp ved inngang og bak vange på støpt betongtrapp ned til

Tilstandsrapport

leveste partiet på eiendommen

Årstill: 2009

Kilde: Egenerklæring

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Lettklinkeblokker med utvendig pusset og malt overflate. Underetasje er delvis nedsenket i terrenget.

Innvendig påforet og forblendet med platekledning

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er visuelt synlige sprekker i yttervegger av lettklinkeblokker med pusset overflate som er partielt utbedret utvendig, samt mindre riss i fasade mot sør som må påregnes nærmere undersøkelser og partielle utbedringer må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Mindre sprekker og riss i pusset murfasade kan over tid medføre inntrengning av fukt i konstruksjonen. Fukt kan transporteres videre innover i veggen og bidra til oppfuktning av bakenforliggende materialer, noe som kan føre til nedbrytning, redusert isolasjonsevne og risiko for muggsopp og råteskader. Ved gjentatt fryse- og tinepåvirkning kan fukt i sprekkenes også gi frostspreng, som igjen kan føre til økte skader og videre oppsprekking av fasaden



! TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er etablert flere betongmurer i hageområdet for å opparbeide nivåforskjeller, samt i tilknytning til trapper og blomsterbed. Murene fremstår som pent utført og har en funksjonell og helhetlig utforming i uteområdet. Det er ikke registrert synlige tegn til skader, sprekker eller setninger i konstruksjonene på befaringstidspunktet.



! TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Eiendommen har et enkelt opparbeidet hageanlegg bestående av asfaltert parkeringsplass og noe enkel beplantning. Området er delvis avgrenset med gjerde i flettverk.



! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Stoppekran er synlig i bunn av betongtrapp på boligens nordvestlige fasade

Årstall: 2009

Kilde: Egenerklæring



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Bygget er ført opp uten forskriftsmessig radonspærre-

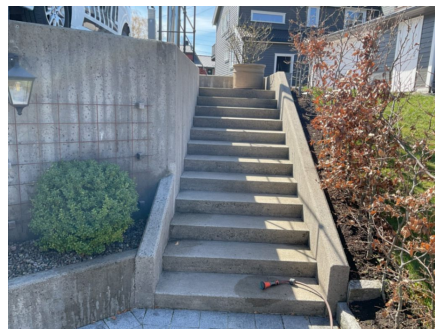
Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

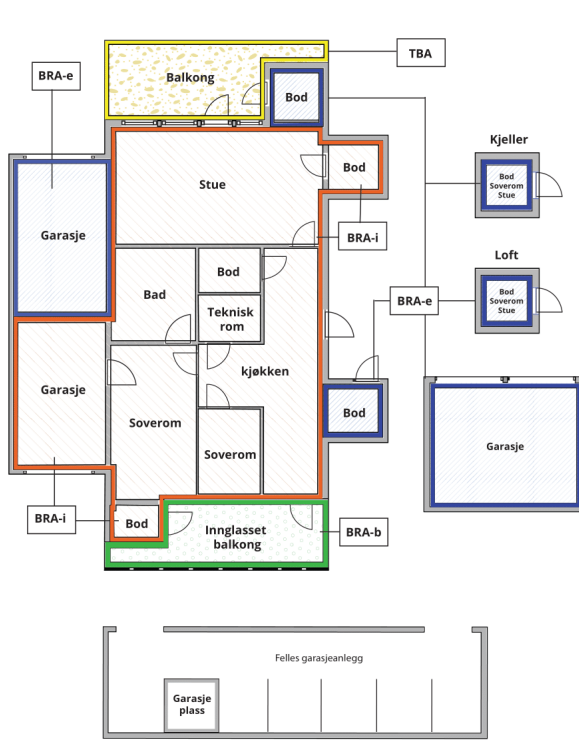
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	63			63	
Kjeller	61	5		66	
SUM	124	5			
SUM BRA	129				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, tv-stue, stue/kjøkken		
Kjeller	Soverom, gang, bod 2, bad, soverom 2, soverom 3	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Skillevegger mellom stue og kjøkken er fjernet, samt at kjøkkeninnredning har endret form. På befaringstidspunktet er kjøkken og stue ett stort rom.
Bod i underetasjen er trukket ut fra bygningen med egen inngang.
Det er egen balkongdør fra bakkeplan og inn i soverom i underetasjen

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke registrert åpenbare ulovligheter

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Øystein Svaland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	33	201		0	404.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Brinken 36 A

Hjemmelshaver

Langemyr Erna Gyland, Lomeland Morten

Andelsobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
Brinken 36A/	Brinken 36A		Erna Gyland Langemyr

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende
1\1	820 01.01.2026

Kommentar

Avtalt festeavgift for inneværende år: kroner 820

Årsregnskap

Regnskapsår	0	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:	0	Samlet innskuddskapital:	0
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 0
Disponible midler:	0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	0

Kommentar

Salg av Brinken 36A, 4630 Kristiansand S,
gnr. 33, bnr. 201 (Ideell andel 1/1) i Kristiansand kommune
Eier: Morten Lomeland

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i ett ettertraktet og barnevennlig boligområde kun en spasertur fra Kristiansand sentrum. Skoleveien er trygg med gang og sykkelsti, og det finnes flere barnehager og skoler i nærområdet. Området byr på gode rekreasjonsmuligheter med lekeplasser, idrettsanlegg og kort vei til Jegerseberg som har flotte tur- og bademuligheter. I tillegg er det kort avstand til butikker, kaféer og kollektivtilbud, noe som gjør området svært praktisk og familievennlig.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, asfalt, beplantning, forstøtningsmurer og plattinger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.04.2026		Gjennomgått	7	Nei
Tegninger	02.02.2011	Dato er utydelig	Gjennomgått	1	Nei
Innhenting feste	04.05.2026	Avtalt festeavgift for inneværende år: kroner 820,- Når ble festeavgiften sist: 2018 Avtalt utløp av festekontrakten: 2056	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampspærren 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 sokkeetasje) 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

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 fuktinnhold 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 slitasje: 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.

- 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 ren 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."

- 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](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

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/HH9126>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon