

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Brinken 36 B, 4630 KRISTIANSAND S

 KRISTIANSAND kommune

 gnr. 33, bnr. 188

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 05.05.2026

Rapportdato: 06.05.2026

Oppdragsnr.: 20478-1040

Eiendomsverdi ref nr: EL1669

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 kontrolloppgaver, opptrer 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 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 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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 2019. 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](#)

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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 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. Malt fasade på murpuss med innvendig påføring på alle overflater. Plassbygde w-takstoler med bordtak. Gjennomføringer i yttertak ved pipe og luftelyre

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 Pusset inn beslag. Malt ytterdør med glassfelt sentrert i dørbladet. Utvendig belistning med pusset og malt overflate mot karm.

Beslag er ikke montert under terskel. Hvitmalt foringer og listverk innvendig Funksjonstestet ok

Terrassebord av impregnert utførelse over impregnert bjelkelag Rekkverk av impregnert utførelse, stående bord over liggende spikerslag, avrundet topprekke er stedvis ubehandlet.

Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 3.

Plasstøpt betongtrapp mellom gårds plass og inngangsparti. Trappen er lav med to/tre trinn og er montert uten rekkverk og håndløper. Høyde på trapp er under 50cm totalt

INNVEDIG

[Gå til side](#)

I underetasje er det vegger med panelplater og malt gips, samt malt gipshimling. I 1.etg er det malte gipsplater både på vegger og i himling. Gulvet i vindfang er flislagt, og våtrom har belegget på gulv og vegger.

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder og bruk

Støpt betonggulv mellom ringmurselementer med laminatgulv på overflater i tørre rom og belegget i gang og våtrom.

Bjelkelag av tre mellom etasjene. Det er registrert 17mm avvik på horisontalt målinger ut fra balkongdøren Ildsted er montert i stue på hovedplan og er i følge egenerklæringskjema montert som egeninnsats i 2019. 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. Det er montert tapet på pipevange på våtromssiden.

Feierluke er lokalisert på soverom i underetasjen.

Åpen betongmur i bod og vaskerom mot tilbakeflytting del av underetasjen. Visuelt er det ikke registrert symptomer på inntregning av fukt.

U- trapp i tre med rekkverk i tre, malt utførelse med tette opptrinn og stående spiler på rekkverk.

Rekkverk er målt til 72cm

Døren er en standard innvendig dør med slett og profilert utførelse, hvitmalt overflate og enkel karm. Luftespalte mellom eiketerskel og dørblad. Dører i boligen har ulike overflater.

Døren fremstår med normal bruksslitasje og fungerer etter hensikten.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Våtrom er opplyst å være fra 2019 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.

Elektrisk oppvarming

Det foreligger ingen dokumentasjon på noe arbeid som er utført Belegg på gulv med oppkant og klemt i sluket under klemring. Fall på gulv og oppkant mot dører

Bad med våtromsbelegg med oppkant, plastsluk er lokalisert i nedslagsfeltet i dusj.

Det er 1stk nedstøpte plastsluker på våtrom, hvor den er plassert i dusjonen og har gode muligheter for inspeksjon.

Beskrivelse av eiendommen

Servant med nedfelt vask og skap, ett greps blandebatteri og speil med lys. Dusjvegger
Gulvmontert toalett

Utstyr er funksjonstestet ok
Avtrekk føres ut gjennom yttertak, mekanisk avtrekk er funksjonstestet ok. Litt støy i vifteblader er registrert

Luftespalte under dørbladet mellom bad og tilstøtende gang
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.

Hulltaking er foretatt fra soverom i bakkant av dusjsone

Vaskerom
Vaskerom med inntak for vann, fordelerstammer for vannrør er montert på vegg og rørforgreninger føres synlig på vegg og inn i vegger og himling.
Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeid som er utført

Belegg med oppkant på vegg med panel og betong på yttervegg og brannvegg mot nabo
Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid med membran/gulvbelegg med oppkant
Vanskelig tilkomst til sluk. Målt i framkant av bereder
Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid med membran/gulvbelegg med oppkant
Sluk i gulvet er montert under 200liters bereder.
Ingen mulighet for tilkomst og normalt vedlikehold og tilsyn av sluk uten å flytte bereder

Gjennomføringer i vegger av panel i våtsoner uten vanntett sjikt ved bereder

Ingen innredning er montert på vaskerom foruten opplegg for vaskemaskin
Avtrekkskanal er montert i vegg uten mekanisk avtrekk.
Det er ikke montert snor på luke for enkel håndtering av luke.
Glippe under dørblad for sirkulasjon av luft ut mot tilstøtende våtrom som har mekanisk avtrekk
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.

Hulltaking er foretatt fra bod som er tilstøtende til vaskerom

KJØKKEN [Gå til side](#)

IKEA kjøkken med stilrene overfater med integrerte håndtak. Vask med sort blandebatteri med uttrekk.

Søppelsortering under vask med uttrekk på skinner.

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.

Det er ikke montert automatisk komfyrvakt som bryter strømmen ved overoppheting for å redusere risiko for brann.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Inntaket for vann kommer opp av gulvet på vaskerom. Fordeles ut mot nerder og kobles videre på mindre fordelerstammer som er montert åpent på vegg

Spindel for stoppekran fungerer tilfredsstillende, er borti bereder som gjør stenging noe tungvint, samt plassert delvis bak bereder.

Inntaket i boligen er i kobber utførelse, videre er det varierende mellom plast og kobber. Det opplyses å være byttet avløp i 2007. Dokumentasjon foreligger ikke på materialer eller utførelse

Ingen synlige lekkasjer på befaringstidspunktet.
Avløpsrør av plast uten dokumentasjon med lufting over yttertak. Ventilert i yttervegger i oppholdsrom, samt ventiler 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 byggeår/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.

Fabrikasjonsinfo på produktet er delvis fjernet og årstallet er ikke kjent
Sikringssskap fra antatt byggeår med automatsikringer og jordfeilbryter.

Det fremstår som at det er misforhold mellom antall sikringer og kursfortegnelse i sikringssskap.

Det er registrert ledninger og koblingsbokser i boligen som er malt over ved flere anledninger. Det elektriske anlegget har behov for

Beskrivelse av eiendommen

videre kontroll

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen har synlig drenering eller fuktsikring på deler av boligens grunnmur, men deler av avslutning av drengplast er avsluttet under terrasse.

Drengplast på forsøtningsmur mangler avslutningslist i topp
Lettklinkeblokker med utvendig pusset og malt overflate. Overflate på vegg mot øst er pusset og malt i nyere tid. Underetasje er delvis nedsenket i terrenget.

Innvendig påforet og forblendet med platekledning
Blomsterbed og ved inngang. Gjerde på ende av tomt.
Eiendommen har et enkelt opparbeidet hageanlegg bestående av gruslagt parkeringsplass og noe enkel beplantning. Området er delvis avgrenset med gjerde i flettverk.
Innvendig stoppekran er lokalisert på vaskerom i underetasjen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

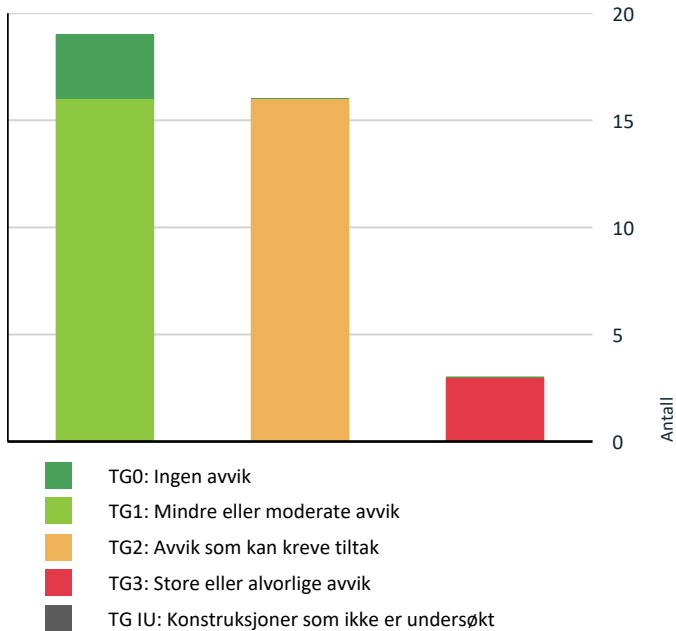
Tomannsbolig

- 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 befaringstidspunktet er kjøkken og stue ett stort rom.
Skillevegg i bod i underetasjen er fjernet.

Rommene hvor det er utført endringer vurderes ikke å ha fått endret bruk i forhold til opprinnelig funksjon. Endringene anses heller ikke å påvirke boligens rømningsveier eller bruken av disse

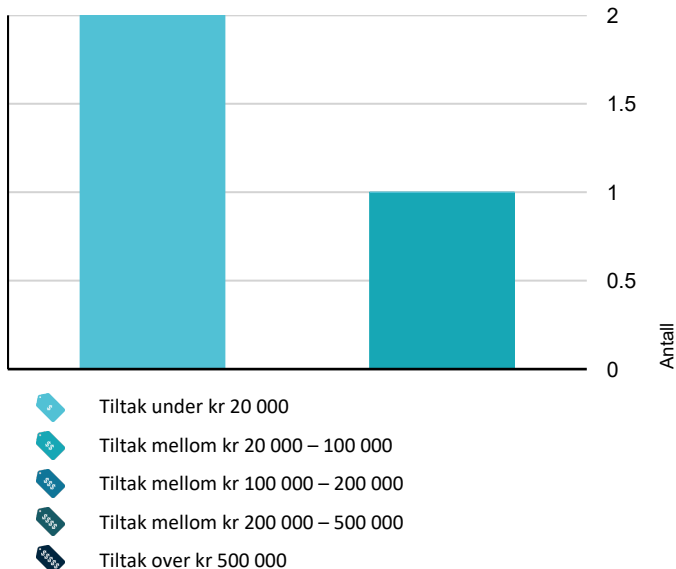
Sammendrag av boligens tilstand

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

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [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 > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 1 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [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](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige 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
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2019	Bad	Renovering av bad i boligen som egeninnsats
2016	Dreneringsarbeid	Drenering av underetasje som egeninnsats
2016	Bytte vannledning	Ny vannledning i plast inn til boligen

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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 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



TG 1 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.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Malt fasade på murpuss med innvendig påføring på alle overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det er registrert sprekker og riss i deler av bygningens fasader mot nordøst og sørvest

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

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.

Tilstandsrapport



TG.2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Plassbygde w-takstoler med bordtak.

Gjennomføringer i yttertak ved pipe og luftelyre

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

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre 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 2 Vinduer

Beskrivelse

Pusset inn beslag.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Venstre side nede på vindu i underetasjen må utbedres mellom puss og vindusramme for å sikre en tett fasade.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Manglende tetting mellom fasade og vinduskarm kan medføre risiko for inntrengning av fukt og luftlekkasjer, som over tid kan gi skader i omkringliggende konstruksjoner som råte, mugg og redusert innneklima.



TG 2 Vinduer - 1

Beskrivelse

Ett lags glass på vaskerom med topphengslet utførelse

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu på vaskerom er topphengslet og har ett lags glass

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende isolerglass (enkeltglass) medfører økt varmetap og risiko for kaldras og kuldebroer i fasaden, og kan særlig i rom med høy luftfuktighet som vaskerom gi økt kondensdannelse på glass og tilstøtende konstruksjoner, med påfølgende risiko for fuktskader og redusert komfort

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt ytterdør med glassfelt sentrert i dørbladet.

Utvendig belistning med pusset og malt overflate mot karm.

Tilstandsrapport

Beslag er ikke montert under terskel.
Hvitmalt foringer og listverk innvendig
Funksjonstestet ok

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Inngangsdør: Skade på pakning ved låskasse, noen bruksmerker og søl etter maling

Skyvedør fra 2023 med utettheter i topp mellom karm og pusset murfasade. Vrider er noe løs og må strammes til eller skiftes ut.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Manglende tetting mellom fasade og vinduskarm kan medføre risiko for inntrengning av fukt og luftlekkasjer, som over tid kan gi skader i omkringliggende konstruksjoner som råte, mugg og redusert innelima.



Skyvedør fra 2023



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrassebord av impregneret utførelse over impregneret bjelkelag
Rekkverk av impregneret utførelse, stående bord over liggende spikerslag, avrundet topprekke er stedvis ubehandlet.

Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert.
Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 3.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan skal sikres med rekkverk. Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, samt utformes slik at klatring forhindres. Høyde på rekkverk skal være minimum 1,0 m

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende eller utilstrekkelig rekkverk ved høydeforskjeller på 0,5 m eller mer vurderes å utgjøre en sikkerhetsrisiko. For lav høyde eller utforming som muliggjør klatring kan medføre økt fare for fall, særlig for barn, og kan føre til personskade.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Plasstøpt betongtrapp mellom gårds plass og inngangsparti. Trappen er lav med to/tre trinn og er montert uten rekkverk og håndløper. Høyde på trapp er under 50cm totalt



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

I underetasje er det vegger med panelplater og malt gips, samt malt gipshimling. I 1.etg er det malte gipsplater både på vegger og i himling. Gulvet i vindfang er flislagt, og våtrom har belegget på gulv og vegger.

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder og bruk



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Støpt betonggulv mellom grunnmur av lettklinkeblokker med laminatgulv på overflater i tørre rom og belegg i gang og våtrom.

Bjelkelag av tre mellom etasjene. Det er registrert 17mm avvik på horisontalt målinger ut fra balkongdøren i 1.etg

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stikkprøver på retningsavvik er utført.

Det er målt høydeforskjell på 17mm over 2 meter overstiger anbefalte toleranser, og det er derfor gitt TG2 i henhold til standardens krav til måleavvik. Forholdet bør utbedres for å lukke avviket, men tiltak anses ikke som hensiktsmessig før neste oppgradering av gulvet, hvor det vil være naturlig å gjennomføre korrigerende. Avvikene kan medføre knirk i gulv, da de ligger betydelig over gulvleverandørens makskrav for laminat.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Avvikene kan medføre knirk i gulv, da de ligger betydelig over gulvleverandørens makskrav for laminat



TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Ildsted er montert i stue på hovedplan og er i følge egenerklæringsskjema montert som egeninnsats i 2019.

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. Det er montert tapet på pipevange på våtromssiden.

Feierluke er lokalisert på soverom i underetasjen.

Vurdering av avvik:

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

Sprekk i ildfast stein i brennkammeret.

Det er brennbart materiale i umiddelbar nærhet til feierluke. Feierluke i underetasje er helt full av aske og gir manglende mulighet for inspeksjon av innvendig pipeløp

Det er ikke montert ildfast plate under feierluke.

Del av pipevange i underetasjen er tildekket av tapet på en side mot våtrom

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Sprekk i ildfast stein i brennkammeret, 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: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Åpen betongmur i bod og vaskerom mot tilbakeflytting del av underetasjen. Visuelt er det ikke registrert symptomer på inntregning av fukt.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

U- trapp i tre med rekkverk i tre, malt utførelse med tette opptrinn og stående spiler på rekkverk.

Tilstandsrapport

Rekkverk er målt til 72cm

Vurdering av avvik:

- Det er betydelig knirk i trapp.

Det er betydelig med knirk i trappen, spesielt ved rapo.

Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene.

Spilerekker med mellomrom over 10cm

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trappen mangler håndløper på én eller begge sider, noe som medfører redusert sikkerhet ved ferdsel, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne. Fravær av håndløper er ikke i samsvar med dagens forskriftskrav og øker risikoen for fallulykker. Montering av håndløper anbefales for å ivareta brukssikkerhet.

Åpninger i rekkverk større enn 10cm vurderes å utgjøre en sikkerhetsrisiko, særlig for små barn, ved at de kan passere gjennom åpningene. Dette kan medføre fare for alvorlig personskade



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Døren er en standard innvendig dør med slett og profilert 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.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrom er opplyst å være fra 2015 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.

Tilstandsrapport

Elektrisk oppvarming

Det foreligger ingen dokumentasjon på noe arbeid som er utført

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD

! TG1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Belegg på gulv med oppkant og klemt i sluket under klemring. Fall på gulv og oppkant mot dører

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring



UNDERETASJE > BAD

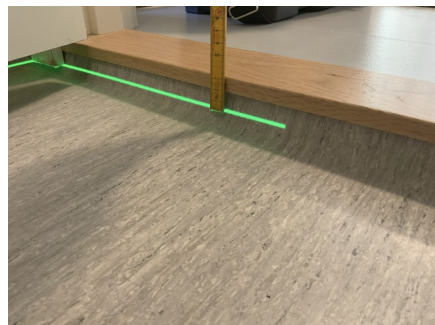
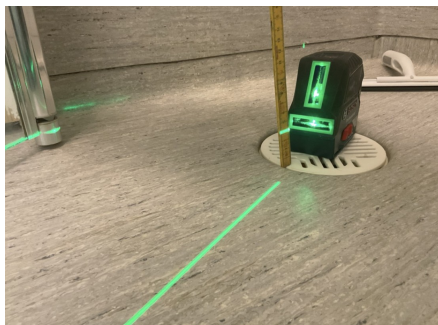
! TG1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Bad med våtromsbelegg med oppkant, plastsluk er lokalisert i nedslagsfeltet i dusj.

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring



UNDERETASJE > BAD

! TG2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er 1stk nedstøpte plastsluker på våtrom, hvor den er plassert i dusjonen og har gode muligheter for inspeksjon.

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

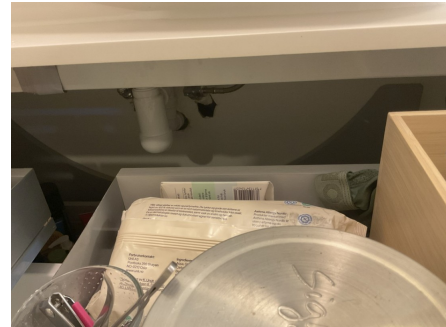
Tilstandsrapport

Manglende membranløsning vanntilførsel og avløp i underkant av servant ved gjennomføring i våtsone

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fuktilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

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



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med nedfelt vask og skap, ett greps blandebatteri og speil med lys. Dusjvegger
Gulvmontert toalett

Utstyr er funksjonstestet ok

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk i himling med ukjent opphav, mekanisk avtrekk er funksjonstestet ok. Litt støy i vifteblader er registrert

Tilstandsrapport

Luftespalte under dørrbladet mellom bad og tilstøtende gang

Årstell: 2015

Kilde: Egenerklæring



UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

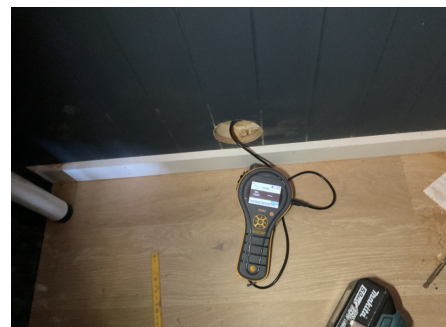
Målt med Protimeter med Pigg i bunnsvill uten forhøyet fuktverdier i trevirke.
Visuelt kontrollert med lommelykt uten videre symptomer på lekkasje fra våtrom

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.

Hulltaking er foretatt fra soverom i bakkant av dusjsone

Årstell: 2015

Kilde: Egenerklæring



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med inntak for vann, fordelerstammer for vannrør er montert på vegg og rørforgreninger føres synlig på vegg og inn i vegger og himling.
Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeid som er utført

Årstell: 2015

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Belegg med oppkant på vegg med panel og betong på yttervegg og brannvegg mot nabo
Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid med membran/gulvbelegg med oppkant

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Rundt gjennomføringer i malt panel er det utettheter på vegg

Konsekvens/tiltak

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

Lekkasje fra vanntilkoblet utstyr i våtrom i våtsoner uten egnet produkt med vanntett sjikt kan medføre skader i tilstøtende konstruksjon. I forbindelse med renovering og/eller normalt vedlikeholdsintervall anbefales forholdet utbedret



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

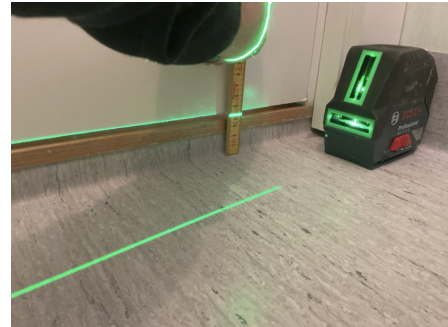
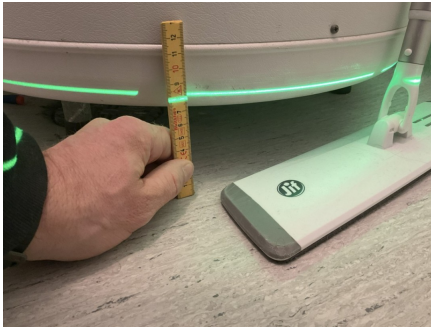
Beskrivelse

Vanskelig tilkomst til sluk. Målt i framkant av bereder
Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid med membran/gulvbelegg med oppkant

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i gulvet er montert under 200liters bereder.
Ingen mulighet for tilkomst og normalt vedlikehold og tilsyn av sluk uten å flytte bereder

Gjennomføringer i vegger av panel i våtsoner uten vanntett sjikt ved bereder

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Sluket er montert under 200liters bereder som er montert på vaskerommet.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Det anbefales at bereder kobles fra og løftes opp 30cm på eget rapo for å besørge tilkomst for inspeksjon av sluk og normalt vedlikehold, dette for å avdekke eventuelle feil og mangler i slukets tettesjikt på ett så tidlig tidspunkt som mulig.

Kostnadsestimat: Under 20 000



UNDERETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Ingen innredning er montert på vaskerom foruten opplegg for vaskemaskin

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring

UNDERETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avtrekkskanal er montert i vegg uten mekanisk avtrekk.

Det er ikke montert snor på luke for enkel håndtering av luke.

Glippe under dørbblad for sirkulasjon av luft ut mot tilstøtende våtrom som har mekanisk avtrekk

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Ventil i vegg uten mekanisk avtrekk

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Manglende utskifting av fuktig luft på våtrom kan føre til kondensdannelse på vegger, tak og andre flater. Over tid øker dette risikoen for mugg- og råteskader i konstruksjoner, svekket inneklima og potensielle helseproblemer.



UNDERETASJE > VASKEROM

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.

Hulltaking er foretatt fra bod som er tilstøtende til vaskerom

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkken med stilrene overflater med integrerte håndtak. Vask med sort blandebatteri med uttrekk.

Søppelsortering under vask med uttrekk på skinner.

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.

Tilstandsrapport

Årstall: 2019

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

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.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det er ikke montert automatisk komfyrvakt som bryter strømmen ved overoppheting for å redusere risiko for brann.

Årstall: 2019

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kravet gjelder for nye boliger og ved vesentlige endringer etter tek10, og innebærer at det skal være automatisk komfyrvakt som bryter strømmen ved overoppheting for å redusere risiko for brann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende komfyrvakt medfører økt risiko for brann som følge av overoppheting eller glemt kokeplate. Dette kan føre til utvikling av branntilløp som ikke oppdages i tide, med potensielt store materielle skader og fare for liv og helse. Risikoen anses særlig forhøyet i boliger uten øvrige kompensierende sikkerhetstiltak.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Inntaket for vann kommer opp av gulvet på vaskerom. Fordeles ut mot nerder og kobles videre på mindre fordelerstammer som er montert åpent på vegg

Spindel for stoppekran fungerer tilfredsstillende, er borti bereder som gjør stenging noe tungvint, samt plassert delvis bak bereder.

Inntaket i boligen er i kobber utførelse, videre er det varierende mellom plast og kobber. Det opplyses å være byttet avløp i 2007. Dokumentasjon foreligger ikke på materialer eller utførelse

Ingen synlige lekkasjer på befaringsstidspunktet.

Årstall: 2007

Kilde: Egenerklæring



TG1 Avløpsrør

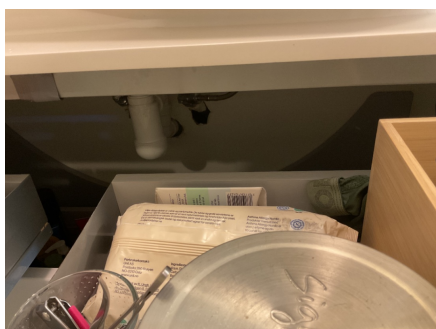
Beskrivelse

Avløpsrør av plast uten dokumentasjon på utførelse. Innvendig avløp er opplyst skiftet ut i 2015. Lufferør er ført over tak.

Avløp på bad er skiftet i 2015, opprinnelige avløpsrør mellom bad og yttervegg (under soverom) er fra byggeåret og går ut i en eldre septik som er forblendet. Videre er avløpet utvendig skiftet i sin helhet i 2015

Årstall: 1959

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

TG.2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventiler i yttervegger i oppholdsrom, samt ventiler 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

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det må etableres overstrømming av luft mellom alle oppholdsrom.

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. 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 byggeår/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.

Fabrikasjonsinfo på produktet er delvis fjernet og årstallet er ikke kjent

Vurdering av avvik:

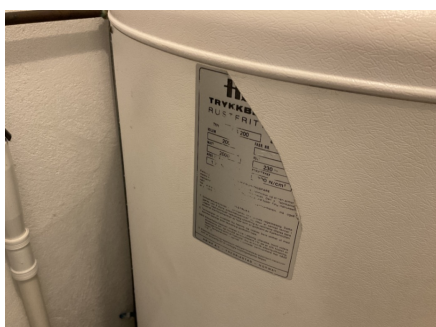
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsbereeder er tilkoblet strøm via vanlig stikkontakt. Dette er ikke i samsvar med gjeldende forskriftskrav (NEK 400), som krever fast tilkobling via egen kurs med allpolig bryter for beredere over 1,5 kW. Løsningen kan medføre økt risiko for varmgang og brann, og det anbefales at tilkoblingen utføres av autorisert elektriker i henhold til gjeldende norm

Konsekvens/tiltak

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

Tilkoblingen av strømmen til varmtvannsberederen skal utføres via en godkjent koblingsboks og bør være plassert på et lett tilgjengelig sted for vedlikehold og kontroll. Det skal også være tilstrekkelig plass rundt koblingspunktene for enkel tilgang.



Tilstandsrapport

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.

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

Beskrivelse

Sikringsskap fra antatt byggeår med automatsikringer og jordfeilbryter.

Det fremstår som at det er misforhold mellom antall sikringer og kursfortegnelse i sikringsskap.

Det er registrert ledninger og koblingsbokser i boligen som er malt over ved flere anledninger. Det elektriske anlegget har behov for videre kontroll

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.
2017 Caverion Norge AS har utført arbeid i 2017
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
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
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?
Nei
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 elektriske anlegget fremstår som eldre, og det foreligger ingen dokumentert el-kontroll. Alderen gjør at anlegget kan være sårbart for slitasje og mangler i forhold til dagens krav og sikkerhetsstandarder. Det er registrert enkelte forhold, som løse deksler på bad i 1. etasje, som kan innebære økt risiko for både funksjonssvikt og berøringfare. Samlet sett vurderes tilstanden å kunne utgjøre en potensiell fare for liv, helse og materielle verdier.

Tilstandsrapport

Det anbefales på det sterkeste 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.

Generell kommentar

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 synlig drenering eller fuktsikring på deler av boligens grunnmur, men deler av avslutning av drensplast er avsluttet under terrasse.

Drensplast på forsøtningsmur mangler avslutningslist i topp

Årstall: 2016

Kilde: Egenerklæring



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Lettklinkblokker med utvendig pusset og malt overflate. Overflate på vegg mot øst er pusset og malt i nyere tid. 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 lettlinkblokker 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.

Tilstandsrapport

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

Blomsterbed og ved inngang. Gjerde på ende av tomt.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

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



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Innvendig stoppekran er lokalisert på vaskerom i underetasjen.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

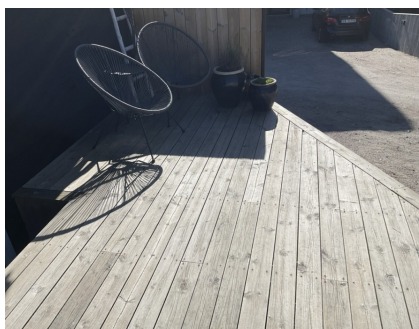
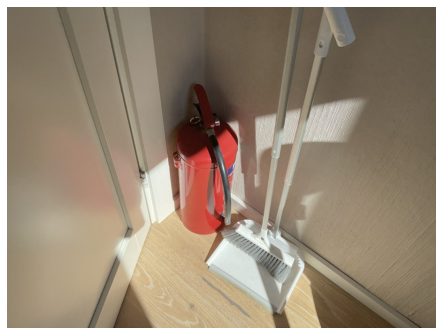
Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

Forholdene beskrevet over vurderes å ha betydning for HMS for brukerne av boligen, og enkelte avvik kan medføre risiko for skade på liv og helse dersom de ikke utbedres.



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

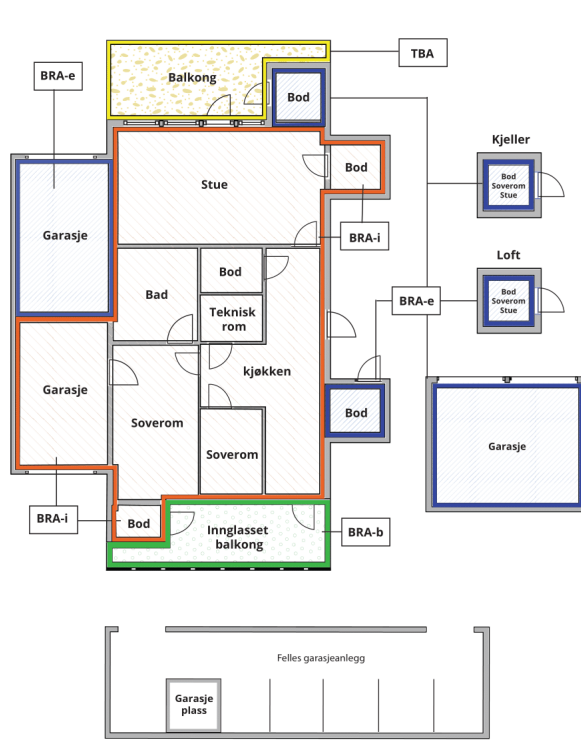
Hva er måleverdig areal?

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.



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 boden
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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	43			43	
Underetasje	43			43	
SUM	86				
SUM BRA	86				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, soverom, trapperom		
Underetasje	Gang, soverom, soverom 2, bad, vaskerom, 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.
Skillevegg i bod i underetasjen er fjernet.

Rommene hvor det er utført endringer vurderes ikke å ha fått endret bruk i forhold til opprinnelig funksjon. Endringene anses heller ikke å påvirke boligens rømningsveier eller bruken av disse

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se egenerklæring og beskrivelse i konstruksjon i sin helhet

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Øystein Svaland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	33	188		0	271.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Brinken 36 B

Hjemmelshaver

Lomeland Morten

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, gruslagt adkomstvei, beplantning, forstøtningsmur og treterrasser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.04.2026		Gjennomgått	6	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 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.

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/EL1669>

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