

Tilstandsrapport

NITO

📍 Fløyveien 17, 4407 FLEKKEFJORD

📖 FLEKKEFJORD kommune

gnr. 203, bnr. 1171

Sum areal alle bygg: BRA: 239 m² BRA-i: 208 m²



Befaringsdato: 25.03.2026

Rapportdato: 26.03.2026

Oppdragsnr.: 20127-1949

Eiendomsverdi ref nr: NO3258

Foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Takstingeniør: Torleif Fjellestad

Vår ref: Bjørn Åge Austad



NITO



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

Er et enmannsforetak som ble etablert i 1994 og jobbet som byggmester frem til 2005.

Gikk Teknisk fagskole på midten av 80- tallet og tok senere takstutdanningen gjennom Nito takst systemet i 2005.

Har jobbet på fulltid som takstmann siden 2006 og det har for det meste gått i utarbeidelse av tilstandsrapporter.

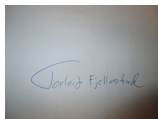
Etter 20 år som takstmann har jeg nå valgt å trappe ned på oppdragsmengden.

Er nå medlem av et takstnettverk for takstmenn som er tilknyttet Nito, hvor vi har en helgesamling vår og høst med kompetansehevende foredrag/kurs og nettverksbygging

Mitt kontor finner dere i Tollbodgaten 8, som ligger midt i Kristiansand sentrum.



Rapportansvarlig



Torleif Fjellestad

Uavhengig Takstingeniør

torl-fj@online.no

900 65 203

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

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, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein type dobbelkrum med gavlstain i fra slutten av 80- tallet. Taket er besikttet fra bakkenivå og noe på taket ved tilbygget bod i bakkant.

Eldre takrenner og nedløp av plast og bunnbeslag på pipe over tak. Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har for det meste stående bordkledning av under og påbord. Liggende vestlandskledning i gavlvegger og under vinduer enkelte steder. Takkonstruksjonen har ferdigproduserte W-takstoler i tre med rupanel som undertak.

Kaldtloftet ble vurdert på steder med gangbaner. En eldre mindre lekkasje i rundt luftehaten.

Eldre vinduer av type tre- veis og større vinduer i stue med fast karm. Mindre opprinnelige topphengslet vinduer i underetasjen. Vindusglass er blitt byttet på store vinduer i stue.

Eldre hoveddør og ytterdør til vaskerommet som er innadslående. Skyvedør av aluminium med glass i hele rammen i stue. Eldre ytterdør med glass i underetasjen som er innadslående. Nyere balkongdør på kjøkken som har blitt montert på en plate på utvendig brystning etter skade på denne.

Alle ytterdører er funnet i bra stand ut i fra alder, som gjør at normalt vedlikehold må beregnes på disse.

Større terrasse ut i fra stue med tilhørende rekkverk.

Mindre trapp med repos med skifer ved inngangsparti og en trapp mot vei. Er to enkle trapper på bakkenivå på begge sider av boligen.

Normalt vedlikehold må beregnes på disse trapper.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

Etasjeskiller er av trebjelkelag med underliggende stubbloft av etternittplater i mot grovkjeller.

Noen mindre høydeforskjeller ble registrert i stue ved hjelp av en lasermåler.

Boligen har elementpipe med en peis og sotluke i stue.

Er en noen utforede vegger under bakkenivå i underetasjen. Synlig grunnmur i grovkjeller som ikke har støpt gulv.

Hulltaking er foretatt i utfored vegg i kjellerstue/soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 12.0 vektprosent.

Boligen har malt tretrapp med åpne opptrinn mellom etasjer

Innvendig har boligen finèrdører i fra byggeåret og en glassdør med sidefelt til stue.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Eldre overflater.

Tykk våtromstapet på vegger i våtsone i dusjhjørne og malt tapet på resterende vegger. Malt slett himling.

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og esva som gulvvarme.

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk i dusjområde.

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

En ventil i himling med naturlig avtrekk for ventilasjon av rommet.

Fuktmåling er foretatt i underliggende himling, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 12,3 vektprosent i gulvbjelke.

Vaskerom:

Eldre overflater.

Tapet på vegger og beiset panel i himling.

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler.

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk under vaskekum.

Rommet har arb.benk, vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering av rommet ved hjelp av en ventil i ytterveggen.

Hulltaking er foretatt i vegg i mot stue, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 9,3 vektprosent.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Venylfliser, malt tapet, panel i himling og fliser over kjøkkenbenken.

Innredning med heltre fylling fronter.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:

Gulvbelegg, malt slette vegger og himling. Eldre vvs utsyr er funnet i bra stand ut i fra alder på disse deler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe i stue som er defekt i følge eier.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskapet er plassert i entre og har skrusikringer med merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Delvis utspringet tomt som er blitt noe oppfylt med sprengte masser.

Dreneringen er i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering.

Grunnmur er blitt smurt inn med et tjærestoff som fuktsikring som var mest vanlig i denne byggeperioden.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker type leca. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Skråned terreng i rundt boligen. Noe oppfylt på fremsiden av selve boligen og en bratt skrent i mot vei.

Utvendige avløpsrør er av plast og vannledning er av ukjent type.

Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Ble registrert noen avvik med tanke på dagens krav til sikkerhet og helse.

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Hovedetasjen: Ene soverommet er tatt inn i kjøkkenet.

Inntegnet carport er delvis tatt inn i stue, laget til et vaskerom og en utvendig bod.

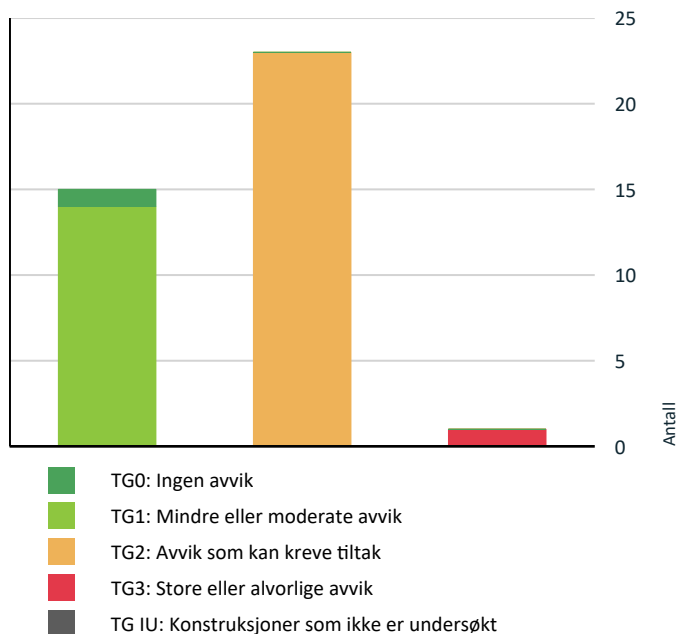
Underetasjen: Disp rom på tegning er nå i bruk som kjellerstue/soverom og vaskekjeller i bruk som et hobbyrom.

Garasje

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

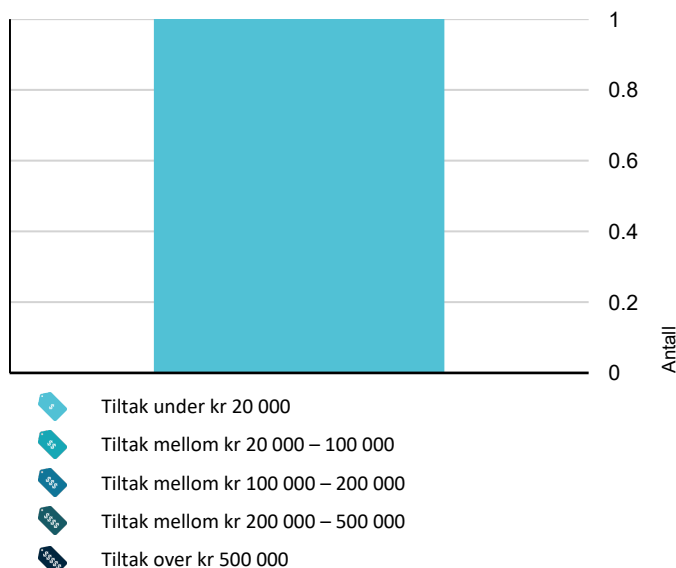
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Forstøtningsmur

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)



Våtrom > Hoved > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > Hoved > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > Hoved > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > Hoved > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Våtrom > Hoved > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hoved > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hoved > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hoved > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Hoved > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1971

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein type dobbelkrum med gavlstien i fra slutten av 80- tallet. Taket er besiktiget fra bakkenivå og noe på taket ved tilbygget bod i bakkant.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



Deler av taktekinge

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Eldre takrenner og nedløp av plast og bunnbeslag på pipe over tak.

Vurdering av avvik:

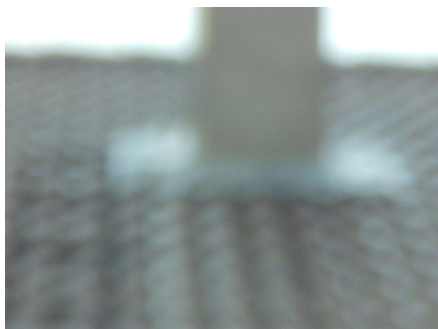
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

På generelt grunnlag anbefales pipe og helbeslås over tak. Vist ikke må denne impregneres ved jevne mellomrom for å hindre oppsug av fuktighet som kan resultere i innvendige lekkasjer.



Bunnbeslag på pipe over tak.



Deler av takrenner.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har for det meste stående bordkledning av under og påbord. Liggende vestlandskledning i gavlvegger og under vinduer enkelte steder.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Kledningen er noe soltørket og værslitt på de mest utsatte steder som har resultert i at kledningen har sprukket noe opp.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må beregnes noe vedlikehold med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.



Soltørket og værslitt kledning



Deler av kledningen med tilhørende belistninger



Bunn av kledning mot grunnmur.

Tilstandsrapport

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

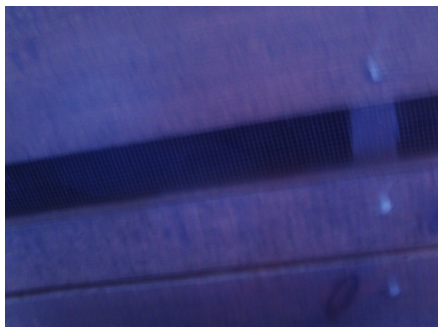
Takkonstruksjonen har ferdigproduserte W-takstoler i tre med rupanel som undertak. Kaldtloftet ble vurdert på steder med gangbaner. En eldre mindre lekkasje i rundt luftehatten.



Takstoler med rupanel som undertak.



Deler av takkonstruksjonen



Gode luftespalter i gesimser.

! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Eldre vinduer av type tre- veis og større vinduer i stue med fast karm. Mindre opprinnelige topphengslet vinduer i underetasjen. Vindusglass er blitt byttet på store vinduer i stue.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Gjelder vinduer på de mest værutsatte steder.

Konsekvens/tiltak

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

En del vedlikehold må beregnes på vinduer med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.



En del kondensmerker på ubehandlet vinduer i kjeller.



En del slitasje på utvendig karm og ramme.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Beskrivelse

Eldre hoveddør og ytterdør til vaskerommet som er innadslående. Skyvedør av aluminium med glass i hele rammen i stue. Eldre ytterdør med glass i underetasjen som er innadslående. Nyere balkongdør på kjøkken som har blitt montert på en plate på utvendig brystning etter skade på denne. Alle ytterdører er funnet i bra stand ut i fra alder, som gjør at normalt vedlikehold må beregnes på disse.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Større terrasse ut i fra stue med tilhørende rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Noen skjevheter på dekke som tyder på noe sig fundamentering for stolper.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Deler av terrasse.

TG 1 Utvendige trapper

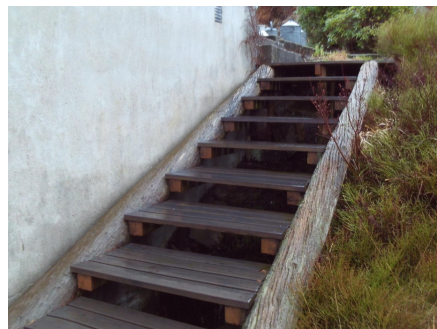
Beskrivelse

Mindre trapp med repos med skifer ved inngangsparti og en trapp mot vei. Er to enkle trapper på bakkenivå på begge sider av boligen. Normalt vedlikehold må beregnes på disse trapper.

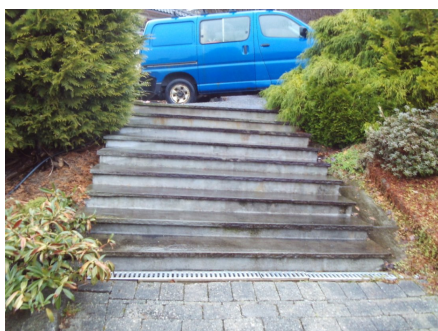
Tilstandsrapport



Trapp ved overbygget inngangsparti



Trapp langs ene endeveggen.



Trapp mot vei.

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag med underliggende stubbloft av etternittplater i mot grovkjeller. Noen mindre høydeforskjeller ble registrert i stue ved hjelp av en lasermåler.

! TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe med en peis og sotluke i stue.

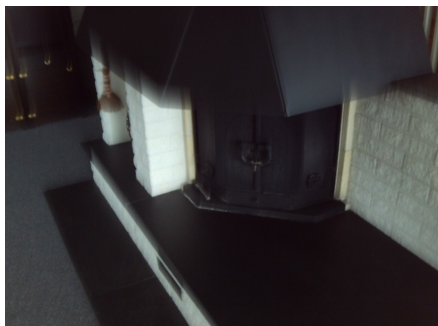
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Tilstandsrapport



Peisinnsett i stue.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Er en noen utforede vegger under bakkenivå i underetasjen. Synlig grunnmur i grovkjeller som ikke har støpt gulv. Hulltaking er foretatt i utfored vegg i kjellerstue/soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 12.0 vektprosent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe innsig av fuktighet i grovkjeller må forventes til tider, når grunnmur står på et skråfjell. Har nok vært noe innsig av fuktighet i senere tid, da luftfuktigheten var høy på befaringen.

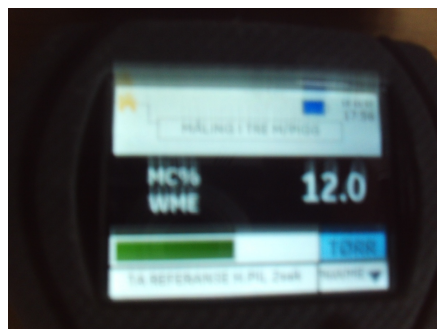
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må beregnes tiltak vist en velger å innrede grovkjeller. Er viktig at den blir gått luftet om det skulle komme inn noe fuktighet for å unngå at fuktigheten i rommet kommer opp i stubbloftet/bjelkelaget og dermed grobunn for fuktskader.



Hulltaking i kjellerstue/soverom.



Måleresultat etter hulltaking.



Kommer inn et fjell i ene hjørne av grovkjeller



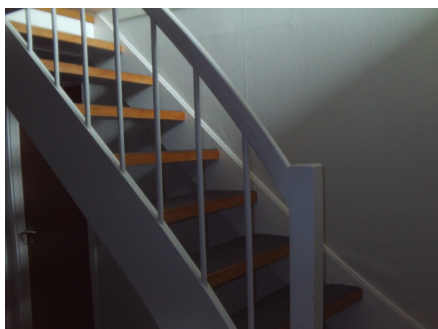
Ikke støpt gulv i grovkjeller.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har malt tretrapp med åpne opptrinn mellom etasjer



Trapp i mellom etasjer.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finèrdører i fra byggeåret og en glassdør med sidefelt til stue.

VÅTROM

HOVED > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tykk våtromstapet på vegger i våtsone i dusjhjørne og malt tapet på resterende vegger. Malt slett himling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



Vindu i våtsone ved dusj.

HOVED > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og esva som gulvvarme.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Er en høy tett oppkant i mot dusjområde og gulvet er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Må lages en åpning i høy tett oppkant.



Høy tett oppkant i mot dusjhjørne og sluk.

HOVED > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

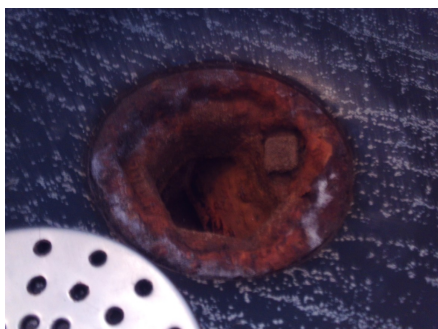
Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk i dusjområde.

Vurdering av avvik:

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

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.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.



Eldre opprinnelig sluk i dusjhjørne.

HOVED > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



Innredning.

HOVED > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

En ventil i himling med naturlig avtrekk for ventilasjon av rommet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.



Naturlig avtrekk i himling.

HOVED > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt i underliggende himling, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 12,3 vektprosent i gulvbjelke.



Fuktmåling i underliggende himling.

Tilstandsrapport

HOVED > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tapet på vegger og beiset panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Tapetskjøter er ikke tette

Har løsnet i fra underlaget enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.



Tapet har løsnet i fra underlaget enkelte steder.

HOVED > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

HOVED > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk under vaskeum.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- 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.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



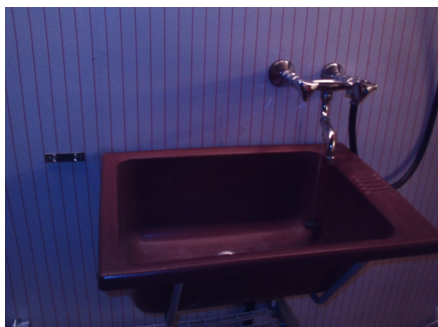
Sluk under vaskekum

HOVED > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har arb.benk, vaskekum og opplegg for vaskemaskin.



Vaskekum

HOVED > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering av rommet ved hjelp av en ventil i ytterveggen.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.



Ventil i ytterveggen.

Tilstandsrapport

HOVED > VASKEROM

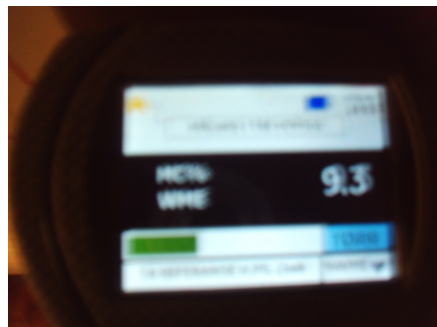
TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg i mot stue, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 9,3 vektprosent.



Hulltaking i vegg mot stue.



Måleresultat.

KJØKKEN

HOVED > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Venylfliser, malt tapet, panel i himling og fliser over kjøkkenbenken.
Innredning med heltre fylling fronter.



Deler av innredningen.

HOVED > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



Ventilator.

SPESIALROM

HOVED > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom:

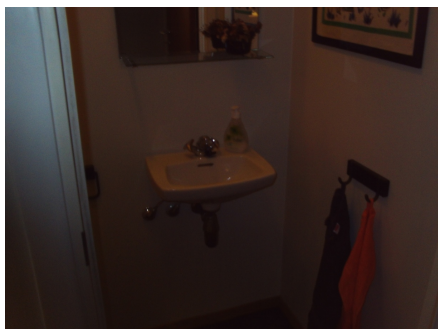
Gulvbelegg, malt slette vegger og himling. Eldre vvs utsyr er funnet i bra stand ut i fra alder på disse deler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



Deler av toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Innvendig stoppekran med vannmåler er plassert verkstedrom.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



Synlige plastrør i grovkjeller.



Stakeluke.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 3 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i stue som er defekt i følge eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmepumpen er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må regnes å byttes i sin helhet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Defekt varmepumpe i stue

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Ny bereder er plassert på verkstedrom.

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

Sikringsskapet er plassert i entre og har skrusikringer med merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

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.

Byggeåret 1972

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

Ja

Tilstandsrapport

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

Ja

El.bil-lader i 2022.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja En gjennomgang av noe eldre anlegg av fagfolk ved jevne mellomrom anbefales.



Sikringsskapet er plassert i entre.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Delvis utspringet tomt som er blitt noe oppfylt med sprengte masser.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Dreneringen er i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering. Grunnmur er blitt smurt inn med et tjærestoff som fuktsikring som var mest vanlig i denne byggeperioden.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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



Noe synlig fuktsikring av type platon.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker type leca. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Deler av grunnmuren.



Noen mindre sprekker enkelte steder.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport



Sprekk og noe skjevheter ved garasje.

Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånet terreng i rundt boligen. Noe oppfylt på fremsiden av selve boligen og en bratt skrent i mot vei.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og vannledning er av ukjent type. Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Ble registrert noen avvik med tanke på dagens krav til sikkerhet og helse.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1972

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

- Fundamentert ved hjelp av en støpt ringmur med støpt dekke.
- Grunnmur i bakkant er blitt tilbakefylt.
- Gulvet har noe fall med tanke på avrenning av vann.
- Deler av kledningen er blitt byttet som gjør at normalt vedlikehold må beregnes på fasader.
- Taktekkingen med tilhørende deler har normal slitasje.
- Eldre vinduer med noe slitasje.
- Ny garasjeport.
- Normalt vedlikehold må beregnes på denne bygningen med enkelte oppgraderinger på noe sikt grunnet normal slitasje og elde.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

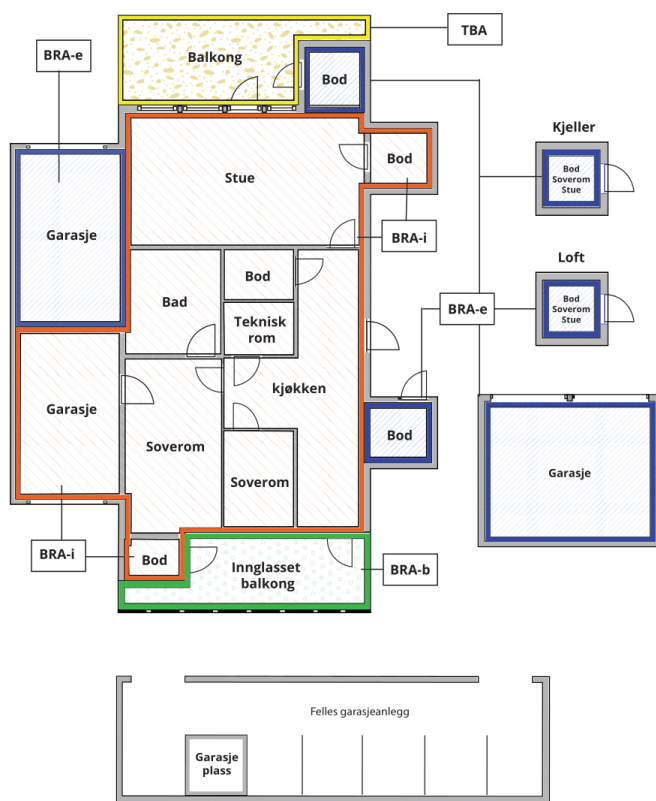
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hoved	121	6		127	21	4	131
Kjeller	87			87			87
SUM	208	6			21	4	218
SUM BRA	214						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved	Vindfang, stue, kjøkken, bad, vaskerom, toalettrom, soverom, soverom 2	Utvendig bod	
Kjeller	Trapperom, gang, kjellerstue/soverom, bod, bod 2, verksted, grovkjeller		

Kommentar

Grovkjeller som ikke har støpt gulv, men er gangbart er tatt med i arealberegningen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Hovedetasjen: Ene soverommet er tatt inn i kjøkkenet. Inntegnet carport er delvis tatt inn i stue, laget til et vaskerom og en utvendig bod.

Underetasjen: Disp rom på tegning er nå i bruk som kjellerstue/soverom og vaskekjeller i bruk som et hobbyrom.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Montert el.bil lader.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hoved		25		25	
SUM		25			
SUM BRA	25				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	0	0
Garasje	0	25

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Torleif Fjellestad	Takstingenør
	Bjørn Åge Austad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4207 FLEKKEFJORD	203	1171		0	1213.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fløyveien 17

Hjemmelshaver

Austad Bjørn Åge

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1972

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.03.2026		Gjennomgått	6	Nei
Tegninger	19.12.1970		Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Dette er en oppgradert tilstandsrapport. Hovedbefaringen ble utført 10.09.2024 med tilhørende rapport den 20.09.2024. Denne rapporten er nå blitt oppgradert med tilhørende ny befaring.