

Tilstandsrapport

NITO

 Kirkegaten 33 A, 4400 FLEKKEFJORD

 FLEKKEFJORD kommune

 gnr. 203, bnr. 52

Sum areal alle bygg: BRA: 688 m² BRA-i: 688 m²



Befaringsdato: 13.10.2025

Rapportdato: 14.10.2025

Oppdragsnr.: 20127-1912

Referansenummer: QM1978

Foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Takstingeniør: Torleif Fjellestad

Vår ref: Sigurd Helle
Bruhjell



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 byggeregler

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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Kombinert næring/boligbygg - Byggeår: 1880

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av gamle tegltakstein. Ble vurdert i fra terrasse på loftet og i fra takvinduer.
Noe eldre takrenner og nedløp av stål. Pipe er blitt helbeslått over tak. Eldre luftehatt og noen nyere takrenner av plast enkelte steder. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse og har for det meste liggende bordkledning av type dobbelfals. Noe stående falsket kledning under vinduer.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bord som undertak og er for det meste en lukket konstruksjon. Mindre deler ble vurdert i fra knekott og åpning ved pipe i leilighet nummer 5.
Nyere vinduer i andre etasje mot gater av type sidehengslet og noen større nyere vinduer i ene forretningslokale. Et nyere takvindu i leilighet nummer 4. Disse vinduer er funnet i bra stand ut i fra alder på disse.
Noen gamle vinduer i første etasje og noen eldre mot terrasser i andre etasje. Eldre takvinduer i stue leilighet nummer 5.
Utvendig skade på karm i ene større vindu til forretningslokale og takvindu på bad i leilighet nummer 5.
Nyere tofløyet ytterdør til ene forretningslokale, tre ytterdører til portrom og fire balkongdører i fra leiligheter.
Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på disse dører.
Eldre tofløyet ytterdør til hall med trappegang til andre etasje og loft.
Eldre port til portrom..
Tre større terrasser ut i fra leiligheter i andre etasje, som ligger over portrom og deler av butikken.
Terrasse ut i fra ene leilighet på loftet.
Noen mindre trapper i første etasje er funnet i orden.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Parkett, gulvbelegg, laminat, flis og teppe.
Himling: Malte slette, malt panel og malte himlingsplater.
Vegger: Malte slette, malt panel, tapet og panelingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpte gulv i kjeller.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
To eldre teglsteinspiper som ikke er i bruk.
Synlig tykk grunnmur av steinblokker og synlig støpt grunnmur under terreng.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Trapper med tette opptrinn i trappegang i mellom etasjer og en støpt trapp i fra portrom til kjeller.
Innendører av forskjellige typer og årganger er funnet i bra stand ut i fra alder på disse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad (leil:3)
Eldre belegg med oppkant og det er ingen sluk i rommet.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Ingen unormale utslag på fuktighetsindikator ved søk på overflater.

Bad/vaskerom (leil:1)

Panel i himling og malt panel på vegger. Våtromsplater på vegger i våtsone dusjhjørne.
Gulvet har vinylbelegg med oppkant og elektriske varmekabler.
Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk i dusjhjørne.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk for ventilasjon av rommet.
Hulltaking er foretatt i fra gangen i mot dusjhjørne, uten å påvise unormale forhold.

Bad/vaskerom (leil:2)

Malt slett himling og vegger. Tykkt belegg på vegger i våtsone i dusjhjørne.
Gulvet har vinylbelegg med oppkant og en panelovn på veggen som varmekilde.
Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og det er to sluker i rommet.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er en eldre elektrisk styrt vifte med direkte utkast i ytterveggen.
Hulltaking er foretatt i fra gangen, uten å påvise unormale forhold.

Bad (leil:4)

Våtromsplater på vegger og malt himling. (nyere våtromsplater i dusjhjørne)
Gulvet har vinylbelegg med oppkant.
Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk i dusjhjørne.
Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk av rommet.
Hulltaking er foretatt i fra soverom, uten å påvise unormale forhold.

Bad/vaskerom (leil:5)

Våtromsplater på vegger og en malt slett himling.
Gulvet har vinylbelegg med oppkant. Rommet har panelovn som varmekilde.
Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og det er to sluker i rommet.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte for ventilasjon av rommet.
Fuktmåling ble foretatt i fra kott, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i ene forretningsdelen:
Gulvbelegg, malte slette vegger og himling.
Innredning med slette fronter.

Kjøkken i leilighet nr:3

Parkettgulv, malt slett himling og vegger.
Innredning med slette fronter. Selve innredningen har normal slitasje ut i fra alder på denne.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken i leilighet nr:1

Laminatgulv, malt slett himling og vegger.

Innredning med fylling fronter. Selve innredningen har normal slitasje ut i fra alder på denne.

Det er kjøkkenventilator av type villavent med avtrekk ut.

Kjøkken i leilighet nr: 2:

Laminatgulv, malt panel i himling og malt tapet på vegger.

Noe eldre innredning med slette fronter med en mindre profil.

Selve innredningen har normal slitasje ut i fra alder på denne.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken i leilighet nr:4

Parkettgulv, malt himling og malt tapet på vegger.

Eldre enkelt hybelkjøkken.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken leilighet nr:5

Laminatgulv, malt himling og våtromsplater ved innredningen.

Innredning med slette fronter. Selve innredningen har normal slitasje ut i fra alder på denne.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom under trapp i første etasje:

Malt panel på vegger og gulvbelegg. Noe eldre vvs utstyr.

Toalettrom i ene forrentningsdelen:

Gulvebygg, malte slette vegger og himling. Noe eldre vvs utstyr som er funnet i bra stand.

Flere toalettrom i kjeller:

Panel i himling og fliselagte vegger. Overflater og vvs utstyr er funnet i bra stand ut i fra alder på disse.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) i leilighet nummer 1 og 5, med tilhørende fordelerskap.

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe i resten av bygningen.

Det er avløpsrør av plast. (ikke alle synlig for vurdering)

Boligen har naturlig ventilasjon i alle leiligheter.

Det er installert varmepumpe i leilighet nr:1

Flere varmtvannsberdere av forskjellige typer, størrelse og alder.

Større sikringsskap er plassert i hall for trappegang til leiligheter og har merkede kurser. Er også et skap i kjeller. Anlegget er noe eldre og er blitt oppgradert i flere omganger. Ingen åpenbare synlige skader/feil ble registrert

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat. Er også et felles varslingsystem i bygningen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

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

Bygningen har tykk grunnmur i naturstein.

Svak skrånd tomt i rundt bygningen i mot gate.

Utvendige avløpsrør og utvendige vannledninger er av ukjent type.

Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

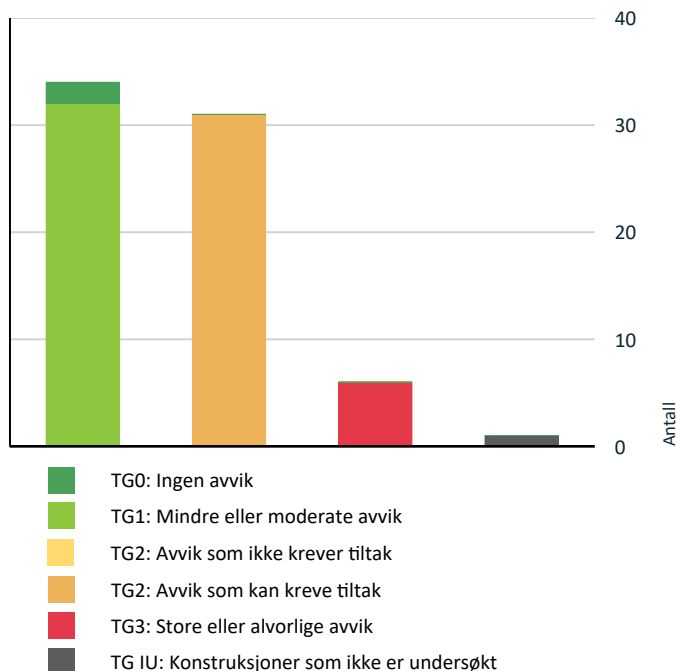
Kombinert næring/boligbygg

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Finnes ikke tegninger av alle etasjer. Finnes tegninger over første etasje og en leilighet på loftet.

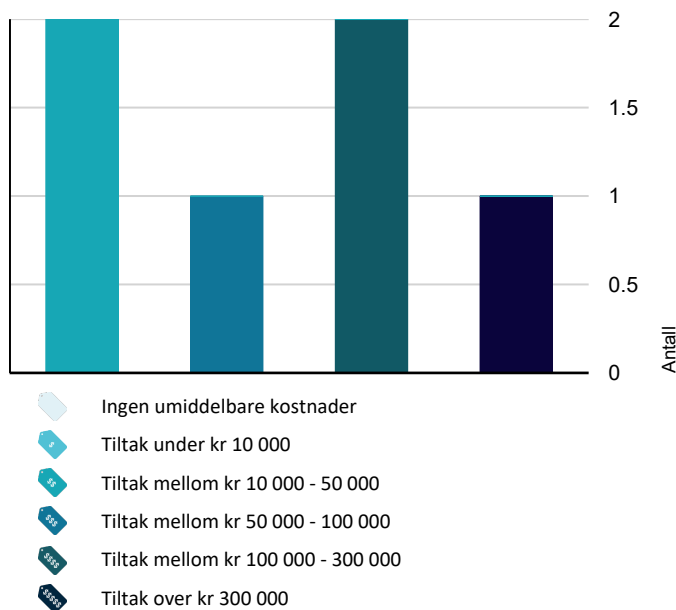
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Kombinert næring/boligbygg

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer - 2 - 3 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 - 3 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Andre > Bad (leil:3) > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Andre > Bad (leil:3) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Spesialrom > Første > Toalettrom ved tappegang > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Spesialrom > Første > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Våtrom > Andre > Bad/vaskerom (leil:1) > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Andre > Bad/vaskerom (leil:1) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Andre > Bad/vaskerom (leil:1) > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Andre > Bad/vaskerom (leil:1) > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > Andre > Bad/vaskerom (leil:2) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad/vaskerom (leil:5) > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad/vaskerom (leil:5) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad/vaskerom (leil:5) > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad (leil:4) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Loft > Bad (leil:4) > Ventilasjon	Gå til side
!	Spesialrom > Kjeller > Flere toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

KOMBINERT NÆRING/BOLIGBYGG



Byggeår
1880

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

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

Taktekkingen er av gamle tegltakstein. Ble vurdert i fra terrasse på loftet og i fra takvinduer.

Vurdering av avvik:

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

Undertekkingen har vært byttet for en tid tilbake.

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 taktekking 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.



Gamle teglstein.



Deler av undertekking med sløyfer og lekter

Nedløp og beslag

Noe eldre takrenner og nedløp av stål. Pipe er blitt helbeslått over tak. Eldre luftehatt og noen nyere takrenner av plast enkelte steder.

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.
- Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
 - Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
 - 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.
- Luftehatt er slitt og bør skiftes ut.



Noen plastrenner.



Eldre slitt luftehatt.



Eldre renner av stål med noe rust på rennekroker.



Takvann er ledet bort i grunnmur.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse og har for det meste liggende bordkledning av type dobbelfals. Noe stående falset kledning under vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det meste av kledningen med tilhørende belistninger bærer noe preg av slitasje og elde.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

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

Tilstandsrapport



Maling har løsnet i fra underlaget flere plasser



Ingen lufting bak kledningen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bord som undertak og er for det meste en lukket konstruksjon. Mindre deler ble vurdert i fra knekott og åpning ved pipe i leilighet nummer 5.

Vurdering av avvik:

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

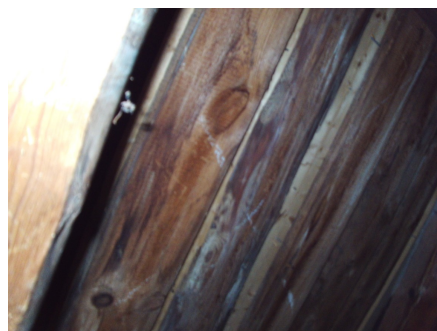
Lufting av takkonstruksjonen var ikke vanlig i denne byggeperioden. Er noe misfarging på undertaket og noen skjevheter i takkonstruksjonen. Eldre lekkasje i rundt takgjennomføring i leilighet nummer 4.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.



Noe av undertaket er byttet.



Under og påbord som undertak



Ingen lufting i mellom undertak og isolasjon.



Deler av øverste loftet.

TG 3 Vinduer - 2 - 3

Utvendig skade på karm i ene større vindu til forretningslokale og takvindu på bad i leilighet nummer 5.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Gjelder et stort vindu i forretningslokale og takvindu på bad i leilighet nummer 5.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Større skader på takvindu på bad i leilighet 5.



Råteskader i stort vindu i første etasje.

TG 1 Vinduer

Nyere vinduer i andre etasje mot gater av type sidehengslet og noen større nyere vinduer i ene forretningslokale. Et nyere takvindu i leilighet nummer 4. Disse vinduer er funnet i bra stand ut i fra alder på disse.

TG 2 Vinduer - 2

Noen gamle vinduer i første etasje og noen eldre mot terrasser i andre etasje. Eldre takvinduer i stue leilighet nummer 5.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

De fleste vindusglass på takvinduer er punkterte i leilighet nummer 5. Utvendige slitte karmene i andre etasje i mot terrasser.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må foretas lokal utbedring.

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

Tilstandsrapport



Større slitasje på utvendig karm og ramme.



En del vedlikehold må beregnes



Gamle vinduer i deler av første etasje

TG 1 Dører

Nyere tofløyet ytterdør til ene forretningslokale, tre ytterdører til portrom og fire balkongdører i fra leiligheter. Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på disse dører.



Nyere tofløyet ytterdør.

TG 2 Dører - 2

Eldre tofløyet ytterdør til hall med trappegang til andre etasje og loft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

En del vedlikehold og oppgraderinger av denne døren bør beregnes.

TG 3 Dører - 2 - 3

Eldre port til portrom..

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Gjelder til portrom.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tre større terrasser ut i fra leiligheter i andre etasje, som ligger over portrom og deler av butikken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Glassfibertekking er sårbar for bevegelser i konstruksjonene, som resulterer i rissdannelser og utettheter.

Større råteskader i rekkverk i mot gate i leilighet nummer 1. Eldre glassfibertekking som ligger over innredet rom og portrom

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Ny tekking må legges.

En del vedlikehold og oppgraderinger må beregnes på disse terrasser.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Større råteskader i rekkverk i leilighet nummer 1



Sluk er høyeste punkt i leilighet nummer 1.



Slitt tekking av glassfiber.



Tekking har sprukket opp.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse ut i fra ene leilighet på loftet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Normalt vedlikehold må beregnes på denne terrasse.



Deler av større terrasse til leilighet nummer 4.

TG 1 Utvendige trapper

Noen mindre trapper i første etasje er funnet i orden.



Noen mindre trapper i første etasje.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Parkett, gulvbelegg, laminat, flis og teppe.

Himling: Malte slette, malt panel og malte himlingsplater.

Vegger: Malte slette, malt panel, tapet og panelingsplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Fuktmerker i himling i leilighet nummer 4. Ellers har de fleste overflater normal slitasje ut i fra alder på disse. Er også benyttet til utleie.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Noe oppgraderinger av enkelte overflater må beregnes.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpte gulv i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gjelder spesielt i leiligheter på loftet. Er ellers også noen skjevheter i de andre etasjer.

Tilstandsrapport

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.

Rommene fungerer greit med disse avvik.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

To eldre teglsteinspiper som ikke er i bruk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

En gjennomgang av pipe og ildsteder må beregnes vist disse skal taes i bruk på nytt.



Ildsteder er ikke i bruk

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Synlig tykk grunnmur av steinblokker og synlig støpt grunnmur under terreng.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Har vært noe fukt i kjeller som har resulteret i skader på flytende gulv i gangen og noe oppsug av fuktighet i listverk på toalettrommene.

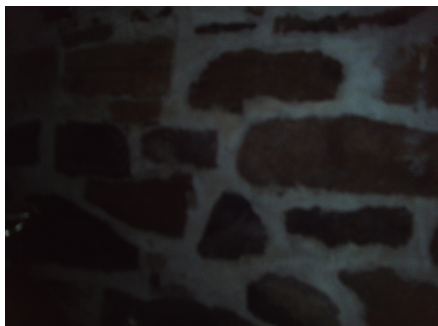
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskiftning av flytende laminatgulv i gangen og noe listverk må beregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Tykk murvegger av steinblokker.

TG 2 Innvendige trapper

Trapper med tette opptrinn i trappegang i mellom etasjer og en støpt trapp i fra portrom til kjeller.

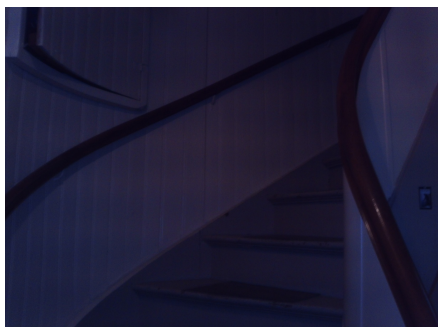
Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

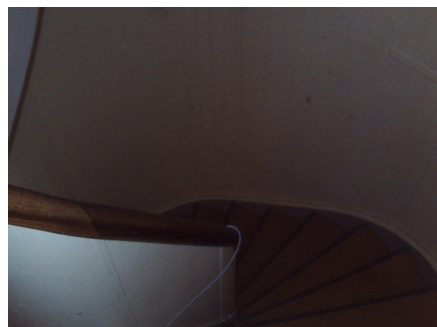
Gjelder deler av trappeløp i mellom etasjer.

Konsekvens/tiltak

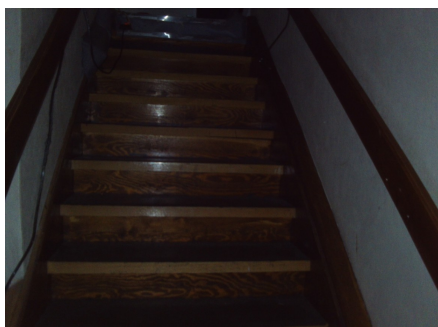
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Deler av trapperom til leiligheter.



Mangler håndløper på deler av trappen.



Trapp til butikk i fra kjeller

TG 1 Innvendige dører

Innerdører av forskjellige typer og årganger er funnet i bra stand ut i fra alder på disse.

VÅTROM

ANDRE > BAD/VASKEROM (LEIL:1)

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Panel i himling og malt panel på vegger. Våtromsplater på vegger i våtsone dusjhjørne.

ANDRE > BAD/VASKEROM (LEIL:1)

🕒 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og 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.

ANDRE > BAD/VASKEROM (LEIL:1)

🕒 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:

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

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.



Sluk i dusjhjørne.

ANDRE > BAD/VASKEROM (LEIL:1)

🕒 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

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

Større sprekke i servant.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Tilstandsrapport



Innredning.



Sprekk i servant.

ANDRE > BAD/VASKEROM (LEIL:1)

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk for ventilasjon av rommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.



Avtrekk i himling

ANDRE > BAD/VASKEROM (LEIL:1)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i fra gangen i mot dusjhjørne, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking fra gangen mot dusjhjørne.

ANDRE > BAD/VASKEROM (LEIL:2)

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Malt slett himling og vegger. Tykkt belegg på vegger i våtsone i dusjhjørne.



Panelovn som varmekilde.

ANDRE > BAD/VASKEROM (LEIL:2)

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og en panelovn på veggen som varmekilde.

ANDRE > BAD/VASKEROM (LEIL:2)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og det er to sluker i rommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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.



Sluk ved vaskemaskin



Sluk i dusjhjørne.

ANDRE > BAD/VASKEROM (LEIL:2)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Tilstandsrapport



Innredning.

ANDRE > BAD/VASKEROM (LEIL:2)

TG 1 Ventilasjon

Det er en eldre elektrisk styrt vifte med direkte utkast i ytterveggen.



Eldre vifte i ytterveggen.

ANDRE > BAD/VASKEROM (LEIL:2)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i fra gangen, uten å påvise unormale forhold.

ANDRE > BAD (LEIL:3)

TG 3 Generell

Eldre belegg med oppkant og det er ingen sluk i rommet.

Vurdering av avvik:

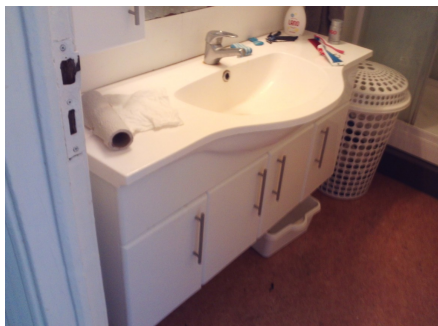
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Innredning



Avtrekk i himling.



Stråleovn på veggen.



Eldre gulvbelegg med oppkant

ANDRE > BAD (LEIL:3)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Ingen unormale utslag på fuktighetsindikator ved søk på overflater.

LOFT > BAD/VASKEROM (LEIL:5)

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og en malt slett himling.

LOFT > BAD/VASKEROM (LEIL:5)

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppkant. Rommet har panelovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:

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

Er tilnærmet flatt gulv.

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.

LOFT > BAD/VASKEROM (LEIL:5)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og det er to sluker i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- 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.
- 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.



Sluk ved bereder.



Usikker rørgjennomføring i gulvet

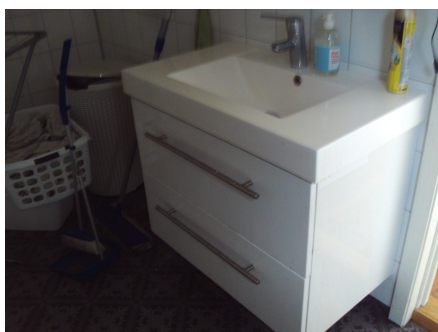


Sluk ved dusjkabinett

LOFT > BAD/VASKEROM (LEIL:5)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



Innredning

LOFT > BAD/VASKEROM (LEIL:5)

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte for ventilasjon av rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Utkast i fra vifte er kun ført til kott.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kanal i fra vifte må føres ut av bygget.

LOFT > BAD/VASKEROM (LEIL:5)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling ble foretatt i fra kott, uten å påvise unormale forhold.

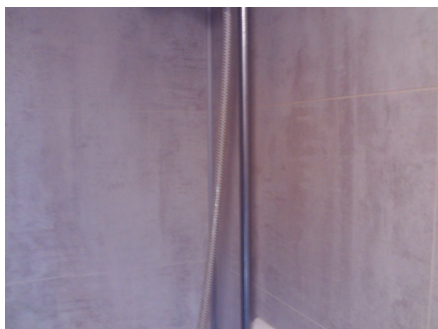


Fuktmåling i svill på kott

LOFT > BAD (LEIL:4)

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og malt himling. (nyere våtromsplater i dusjhjørne)



Nyere våtromsplater.

LOFT > BAD (LEIL:4)

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppkant.

LOFT > BAD (LEIL:4)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:

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

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.

Tilstandsrapport

- 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.



Sluk i dusjhjørne

LOFT > BAD (LEIL:4)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.



Servant

LOFT > BAD (LEIL:4)

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk av rommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.



Avtrekk



Selve enheten er plassert på øverste loftet.

Tilstandsrapport

LOFT > BAD (LEIL:4)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i fra soverom, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking fra soverom mot dusjnise.

KJØKKEN

FØRSTE > TEKJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i ene forretningsdelen:
Gulvbelegg, malte slette vegger og himling.
Innredning med slette fronter.



Deler av mindre tekjøkken.

ANDRE > KJØKKEN/SPISESTUE.(LEIL:1)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i leilighet nr:1
Laminatgulv, malt slett himling og vegger.
Innredning med fylling fronter. Selve innredningen har normal slitasje ut i fra alder på denne.

Tilstandsrapport



Deler av innredningen.

ANDRE > KJØKKEN/SPISESTUE.(LEIL:1)

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator av type villavent med avtrekk ut.

ANDRE > KJØKKEN (LEIL:2)

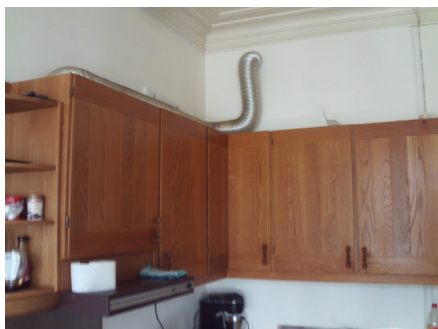
TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i leilighet nr: 2:

Laminatgulv, malt panel i himling og malt tapet på vegger.

Noe eldre innredning med slette fronter med en mindre profil.

Selve innredningen har normal slitasje ut i fra alder på denne.



Deler av innredningen.

ANDRE > KJØKKEN (LEIL:2)

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator.

Tilstandsrapport

ANDRE > STUE/KJØKKEN (LEIL:3)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i leilighet nr:3

Parkettgulv, malt slett himling og vegger.

Innredning med slette fronter. Selve innredningen har normal slitasje ut i fra alder på denne.



Deler av innredningen.

ANDRE > STUE/KJØKKEN (LEIL:3)

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator.

LOFT > KJØKKEN (LEIL:4)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i leilighet nr:4

Parkettgulv, malt himling og malt tapet på vegger.

Eldre enkelt hybelkjøkken.



Deler av minikjøkken.

Tilstandsrapport

LOFT > KJØKKEN (LEIL:4)

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator.

LOFT > STUE/KJØKKEN (LEIL:5)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken leilighet nr:5

Laminatgulv, malt himling og våtromsplater ved innredningen.

Innredning med slette fronter. Selve innredningen har normal slitasje ut i fra alder på denne.



Deler av innredningen.

LOFT > STUE/KJØKKEN (LEIL:5)

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

FØRSTE > TOALETTROM VED TAPPEGANG

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom under trapp i første etasje:

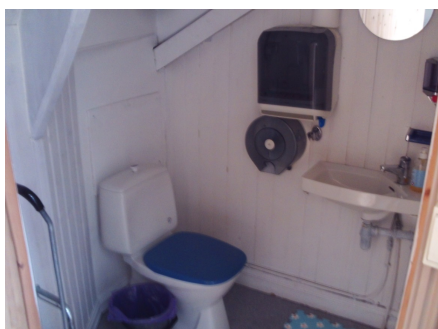
Malt panel på vegger og gulvbelegg. Noe eldre vvs utstyr

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 under trapp.

FØRSTE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i ene forrentningsdelen:

Gulvebelegg, malte slette vegger og himling. Noe eldre vvs utstyr som er funnet i bra stand.

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 i forettningsdelen.

KJELLER > FLERE TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Flere toalettrom i kjeller:

Panel i himling og fliselagte vegger. Overflater og vvs utstyr er funnet i bra stand ut i fra alder på disse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte deler av vvs utstyr har mangler/skader og rommene har vært utsatt for vann som har trukket opp i dørbelistninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

En del oppgraderinger/fornyng av disse rom må beregnes.



Deler av ene toalettrom i kjeller

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe i resten av bygningen.

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.

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) i leilighet nummer 1 og 5, med tilhørende fordelerskap.



Fordelerskap i leilighet nummer 1.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. (ikke alle synlig for vurdering)

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.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon i alle leiligheter.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i leilighet nr:1

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Eldre varmepumpe i leilighet nummer 1

TG 2 Varmtvannstank

Flere varmtvannsbereidere av forskjellige typer, størrelse og alder.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Nyere bereder i leilighet 5.



Eldre bereder i leilighet 4

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Større sikringsskap er plassert i hall for trappegang til leiligheter og har merkede kurser. Er også et skap i kjeller. Anlegget er noe eldre og er blitt oppgradert i flere omganger. Ingen åpenbare synlige skader/feil ble registrert

Tilstandsrapport

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.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja I vårt eierskap.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
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 eldre anlegg av fagfolk ved jevne mellomrom anbefales.



Sikringsskap i kjeller.

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat. Er også et felles varslingssystem i bygningen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

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 være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har tykk grunnmur i naturstein.

Tilstandsrapport



Deler av grunnmur.



Tykk grunnmur av naturstein

TG 0 Terrenghforhold

Svak skrånd tomt i rundt bygningen i mot gate.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør og utvendige vannledninger er av ukjent type. 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.

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

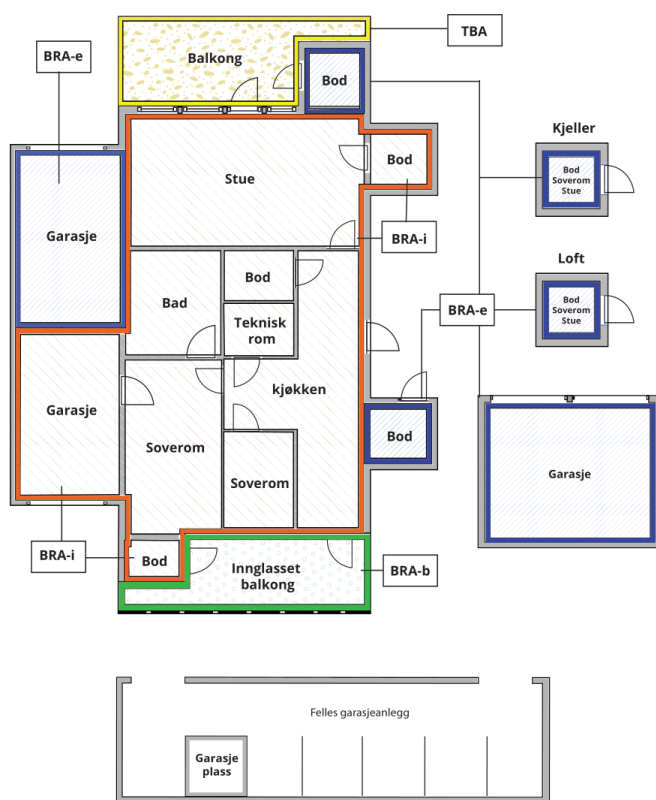
Hva er måleverdig areal?

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 garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 byggt teknisk 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

Kombinert næring/boligbygg

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)				
Første	285			285			285
Andre	191			191	92		191
Loft	85			85	13	11	96
Kjeller	127			127			127
SUM	688				105	11	699
SUM BRA	688						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Første	Portrom, hall m/trapp, toalettrom ved tappegang, butikklokale/forretning, kontorlokale/forretning, lagerrom, tekjøkken, toalettrom		
Andre	Trapperom, hall (leil:1), stue (leil:1), kjøkken/spisestue.(leil:1), gang (leil:1), bad/vaskerom (leil:1), soverom (leil:1), gang (leil:2), stue (leil:2), kjøkken (leil:2), bad/vaskerom (leil:2), soverom (leil:2), soverom 2 (leil:2), gang (leil:3), stue/kjøkken (leil:3), bad (leil:3), soverom (leil:3)		
Loft	Gang (leil:4), stue (leil:4), kjøkken (leil:4), kontor (leil:4), soverom (leil:4), gang (leil:5), stue/kjøkken (leil:5), bad/vaskerom (leil:5), soverom (leil:5), bad (leil:4)		
Kjeller	Resturant., trapperom, gang, flere toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Finnes ikke tegninger av alle etasjer. Finnes tegninger over første etasje og en leilighet på loftet.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Diverse vedlikehold.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Kombinert næring/boligbygg	650	38

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.10.2025	Torleif Fjellestad	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4207 FLEKKEFJORD	203	52		0	303.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kirkegaten 33 A

Hjemmelshaver

Kirkegaten 33 AS

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
7 475 000	2014

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.05.2024		Finnes ikke		Nei
Tegninger		Tegninger er ikke datert.	Gjennomgått	4	Nei
Infoland.no	14.10.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	14.10.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2025	

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 rekkverkhøyder/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.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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](#)