

Tilstandsrapport



Enebolig



Kaféheia 11, 4870 FEVIK



GRIMSTAD kommune



gnr. 53, bnr. 281

Sum areal alle bygg: BRA: 250 m² BRA-i: 186 m²



Befaringsdato: 01.04.2025

Rapportdato: 02.04.2025

Oppdragsnr.: 20132-1698

Referansenummer: FV9045

Autorisert foretak: Roy Paulsen

Vår ref: Vegard Paulsen



TAKSTMANN
Roy Paulsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Roy Paulsen

roy@roypaulsen.no

915 85 038



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1 og halv etasje med god standard og godt vedlikehold, sentralt på Fevik. Boligen har fantastisk utsikt og gode solforhold. Eiendommen er godt utarbeidet med garasje, terrasser og blomster bed.

Enebolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Betongtakstein i sort utførelse.

Takrenner, beslag, snøfanger og takstige i sort lakkert stål.

Dobbelfalset liggende hvitmalt kledning på bolig og garasje.

Kledningen er godt vedlikeholdt. Dreide stolper ved inngangspartiet er ca 5 år gamle.

Tak konstruksjonen er innbygd og ikke mulig å inspisere fra innside.

Huseier har bygd om takkonstruksjonen på loftet for å få utnyttet plassen.

Det finnes ingen dokumentasjon på endringene i takstolene, for eksempel belastningsberegninger eller lignende.

Pvc fastkarm i stue og loft har 3lags sikkerhetsglass. Vindu loft har

selvrensende og sotet glass.

Resterende vindu i boligen er malte trevindu i 2lags glass fra

byggeår. Drager over vindu i stue 1.etasje er dimensjonert av

byggevarer forretningen hvor denne ble bestilt.

Malt to fløyet ytterdør i mørk grå utførelse. Balkongdører i tre av

type Nordan.

Eiendommen har en ca 150m2 med terrasse av impregneret trevirke.

Utvendig trapp i impregneret trevirke. Trappen har ujevne høyder på

trinn og for store åpninger i rekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har malt mdf veggplater og panel i tre, panelbord i tak.

Laminat på gulv, flis i vindfang og gang.

Støpt såle i første etasje og trebjelkelag på loft. Det er målt 10mm

skjevhet over to meter på gulv loft. Stue i første etasje er det ca

15mm fall på tvers av hele rommet.

Bygg oppført uten radonsperre.

Stålepipe i boligen. Stålepipe er bygd inne på loftet og har ventiler for

å unngå varmegang.

Malt tretrapp med teppeflis i hvert trinn. Rekkverk i tre med stående

spiler, rekkverk av glass på loft mot trappeåpning.

Innerdører er lettdører med fire speil i malt utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad fra byggeår.

Flislagte vegger og panel i tak.

Det er 30mm fall fra dørterskel til sluk under badekar. Det er to lag

med flis på gulvet. Huseier har i 2024 selv påført ny membran og flis

på gulv, for å utbedre fall forholdet.

Smøremembran ble utført i 2024 av huseier. Han husker ikke hvilken

type smøremembran som ble brukt.

Baderomsinnredning med nedfelt servant og tilhørende skap.

Dusjkabinett og badekar. Vegghengt toalett.

Avtrekk via ventilasjonsanlegg.

Ingen utslag på fuktmåleren. fuktmåleres gir utslag fra 7% og

høyere.

Vaskerom

Vaskerom fra byggeår.

Vaskerommet er utført med malte impregnerte mdf veggplater og malt panel i tak.

Det er 10 mm fall fra terskel til dør fram til sluk. Gulv med fliser og vannbåren varme.

Vaskerommet har plast sluk og smøre membran med ukjent utførelse.

Det er opplegg for vaskemaskin og utslagsvask på vaskerommet.

Avtrekk via ventilasjonssystem.

Ingen utslag på fukt måler. Fukt måler gir utslag fra 7% og høyere

Bad

Bad fra byggeår, pusset opp 2024.

Malte impregnerte mdf panelplater på vegg og panel i tak.

Det er to lag med flis på gulvet. Huseier har i 2024 selv påført ny

membran og flis på gulv, for å utbedre fall forholdet. Fall på badet er

ikke i henhold til tek17 forskrift.

Smøremembran ny 2024. Huseier husket ikke type membran som

ble brukt.

Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og

dusjkabinett.

Badet har avtrekk via ventilasjonsanlegg.

Ingen utslag på fuktmåleren. fuktmåleres gir utslag fra 7% og

høyere.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Alle fronter ble byttet ut for ca 5 år siden pga reklamasjonssak på

fronter.

Kjøkkenet har nedfelt komposittvask og integrerte hvitevarer.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Annlegget er en blanding av kobber og plastrør.

Avløpsrør i plast.

Balansert ventilasjonssystem fra byggeår.

Varmvannstank fra byggeår.

Vannbåren varme fra byggeår, utvendig pumpe byttet i 2022.

Trykk utjevner byttet for ca 4år siden.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Boligens har brannvarsler og skum apparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunner består av fjell og sprengsteinsfylling.

Boligen har ingen forstøtningsmur men flere murte bed med

naturstein og steinpaneler.

Tomten er relativt flat med noe skrånende terreng.

Avløps og vannrør fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Tegninger og søknad til kommune fremvist.

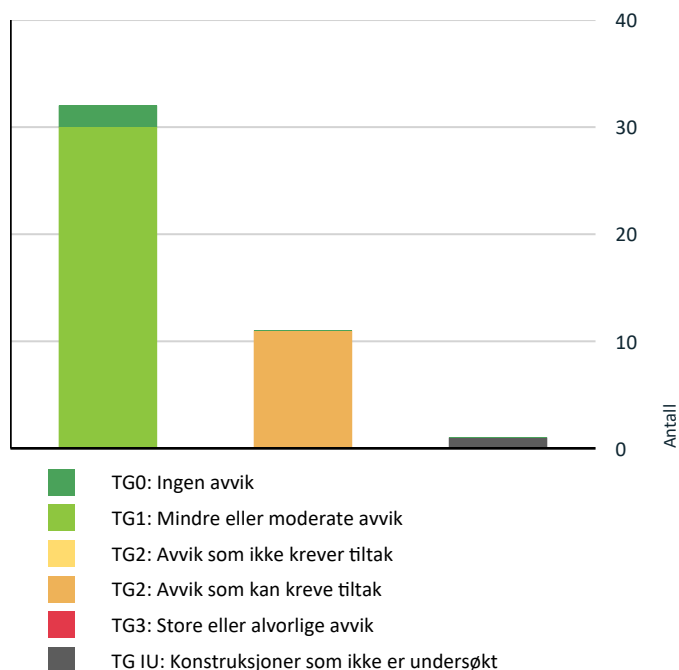
Garasje

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

Tegninger fremvist

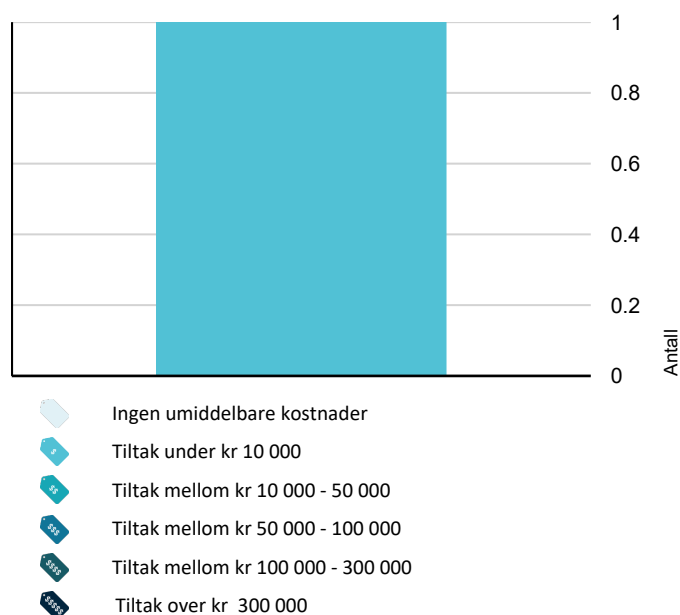
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)



Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2008

Anvendelse
Bolig

Standard
God

Vedlikehold
Godt vedlikehold

Kommentar
Byggeår innhentet fra Ambita.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Betongtakstein i sort utførelse.



Tak på hovedhuset.



Tak på hovedhuset.

! TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, beslag, snøfanger og takstige i sort lakkert stål.



! TG 1 Veggkonstruksjon

Dobbelfalset liggende hvitmalt kledning på bolig og garasje. Kledningen er godt vedlikeholdt. Dreide stolper ved inngangspartiet er ca 5 år gamle.

Tilstandsrapport



! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tak konstruksjonen er innbygd og ikke mulig å inspisere fra innside. Huseier har bygd om takkonstruksjonen på loftet for å få utnyttet plassen. Det finnes ingen dokumentasjon på endringene i takstolene, for eksempel belastnings beregninger eller lignende.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Huseier har redusert høyde på overgurt til takstol for å få utnytte rom på loft, huseier har som tiltak økt bredden på overgurter for å kompensere. Derome Takstol teknikk som produserte disse takstolene når huset ble oppført, har gitt en uttalelse om at dette ikke skal ha noen konsekvenser for bæreevnen til takstolene.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Fjerning av nedforingen av takstolen fører til at isolasjons mengden som er prosjektert til taket er da redusert, og det vil bli noe mer varmetap.

! TG I Vinduer

Pvc fastkarm i stue og loft har 3lags sikkerhetsglass. Vindu loft har selvrensende og sotet glass.

Resterende vindu i boligen er malte trevindu i 2lags glass fra byggeår.

Drager over vindu i stue 1.etasje er dimensjonert av byggevare forretningen hvor denne ble bestilt.



Pvc vindu på loft.



Fastkarm pvc i stue.



Malt trevindu



2rams malte trevindu på loft til garasjen.

! TG I Dører

Malt to fløyet ytterdør i mørk grå utførelse. Balkongdører i tre av type Nordan.

Tilstandsrapport



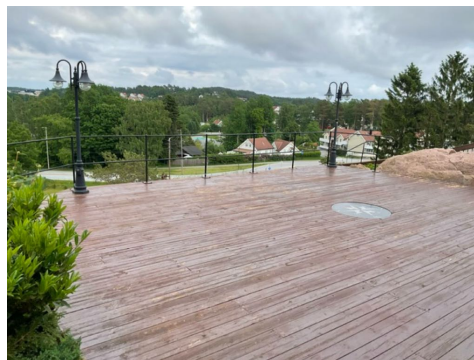
Ytterdør.



Noe flassing på de eldre terrassebordene.



To fløy balkongdør ut fra stue.



Balkongdør fra vindfang til vaskerom.



Ny terrasse 2025

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Eiendommen har en ca 150m2 med terrasse av impregneret trevirke.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
 - Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- For store åpninger i smijern rekkverk. Gjerdet er også for lavt.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp i impregneret trevirke. Trappen har ujevne høyder på trinn og for store åpninger i rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport



Trapp i hagen.

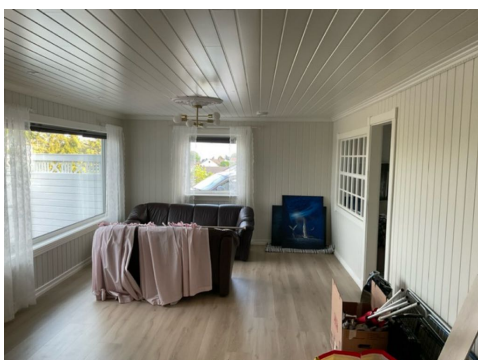
INNVENDIG

! TG 1 Overflater

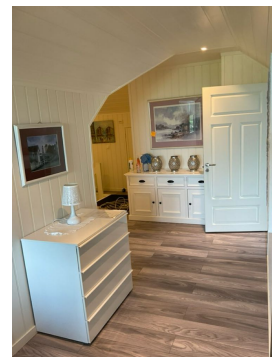
Boligen har malt mdf veggplater og panel i tre, panelbord i tak. Laminat på gulv, flis i vindfang og gang.



Sett fra stue mot kjøkken.



Stue



Gang loft.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt såle i første etasje og trebjelkelag på loft. Det er målt 10mm skjevhet over to meter på gulv loft. Stue i første etasje er det ca 15mm fall på tvers av hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

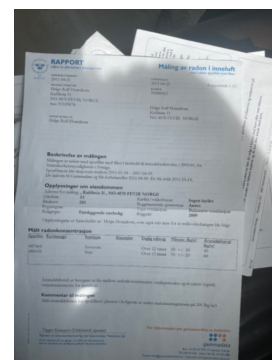
15mm over gulvet i stue 1.etg.

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.

Radon

Bygg oppført uten radonsperre.



Radonmåling rapport fra 21.04.2011. Målte verdier er lavere enn krav som utløser tiltak.

! TG 1 Pipe og ildsted

Stålepipe i boligen. Stålepipe er bygd inne på loftet og har ventiler for å unngå varmegang.

Tilstandsrapport



Peisnnsats kledd med forblendingsskifer i stue.

! TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp med teppeflis i hvert trinn. Rekkverk i tre med stående spiler, rekkverk av glass på loft mot trappeåpning.

Vurdering av avvik:

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

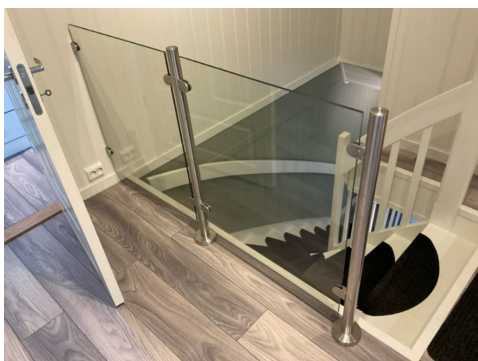
Ved befaring ble det målt en avstand på ca. 11 cm mellom vertikale spiler i trapp. Dagens forskriftskrav (TEK17) tilsier at åpninger i rekkverk ikke skal overstige 10 cm, for å hindre at barn kan sette seg fast eller falle gjennom.

Konsekvens/tiltak

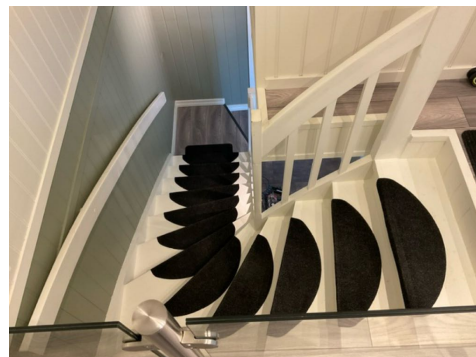
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Selv om åpningen her overstiger dagens krav med ca. 1 cm, vurderes avviket som mindre og ikke å utgjøre noen vesentlig sikkerhetsrisiko i praksis. Rekkverket fremstår stabilt og forsvarlig, og åpningene vurderes ikke som egnet til å medføre fare for barn eller andre brukere under normale forhold.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Glassrekkverk i toppen av trappen.



Trapp sett fra loftstue. Åpning på høyre side av trappen, rekkverk må monteres.

! TG 1 Innvendige dører

Innerdører er lettdører med fire spill i malt utførelse.



VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeår.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vaskerommet er utført med malte impregnerte mdf veggplater og malt panel i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er krav om membran i våtsoner på bad og vaskerom. Selv om malte impregnerte mdf veggplater er fuktbestandige og tåler mye vann, anses de ikke som en godkjent membranløsning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

ved eventuelle lekkasjer kan lekkasjevann trenge inn i bakenforliggende vegger og forårsake fukt/sopp/råte

Tilstandsrapport



1.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Det er 10 mm fall fra terskel til dør fram til sluk. Gulv med fliser og vannbåren varme.



Flis vaskerom.

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerommet har plast sluk og smøre membran med ukjent utførelse.

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.



Sluk på vaskerom.

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er opplegg for vaskemaskin og utslagsvask på vaskerommet.

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via ventilasjonssystem.

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen utslag på fukt måler. Fukt måler gir utslag fra 7% og høyere



Ingen utslag på fuktmåler mot vaskerommet.

1.ETASJE > BAD

Generell

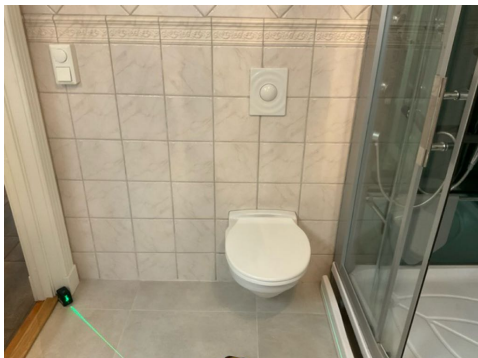
Bad fra byggeår.

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og panel i tak.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Det er 30mm fall fra dørterskel til sluk under badekar. Det er to lag med flis på gulvet. Huseier har i 2024 selv påført ny membran og flis på gulv, for å utbedre fall forholdet.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran ble utført i 2024 av huseier. Han husker ikke hvilken type smøremembran som ble brukt.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



1.ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med nedfelt servant og tilhørende skap. Dusjkabinett og badekar. Vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Skjult vannlekkasje: Uten en synlig indikator kan vannlekkasjer gå ubemerket i lang tid.

Fuktskader: Langvarige lekkasjer kan føre til fuktskader i vegger, gulv og tilstøtende konstruksjoner.

Mugg- og råteutvikling: Fukt gir grobunn for sopp og mugg, som kan skade både bygningsmaterialer og innneklima.



1.ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

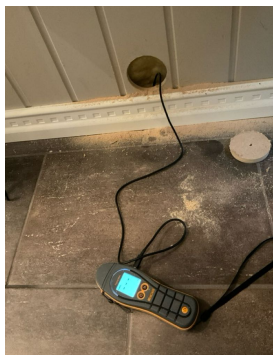
Avtrekk via ventilasjonsanlegg.

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen utslag på fuktmåleren. fuktmåleres gir utslag fra 7% og høyere.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår, pusset opp 2024.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Malte impregnerte mdf panelplater på vegg og panel i tak.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er krav om membran i våtsoner på bad og vaskerom. Selv om malte impregnerte mdf veggplater er fuktbestandige og tåler mye vann, anses de ikke som en godkjent membranløsning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

ved eventuelle lekkasjer kan lekkasjevann trenge inn i bakenforliggende vegger og forårsake fukt/sopp/råte



2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er to lag med flis på gulvet. Huseier har i 2024 selv påført ny membran og flis på gulv, for å utbedre fall forholdet. Fall på badet er ikke i henhold til tek17 forskrift.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

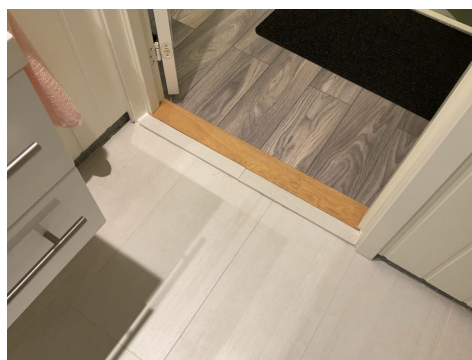
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrommet er utført med dusjkabinett og det kommer ingen bruksvann på gulvet. Ved eventuelt lekkasje er det fare for at vann kan komme ut ved døren grunnet for lav oppkant og for lite fall, huseier har montert en flis foran terskel for å begrense dette.



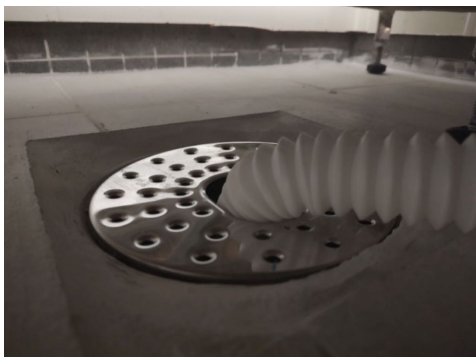
2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran ny 2024 utført av huseier. Huseier husket ikke type membran som ble brukt.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Skjult vannlekkasje: Uten en synlig indikator kan vannlekkasjer gå ubemerket i lang tid.

Fuktskader: Langvarige lekkasjer kan føre til fuktskader i vegger, gulv og tilstøtende konstruksjoner.

Mugg- og råteutvikling: Fukt gir grobunn for sopp og mugg, som kan skade både bygningsmaterialer og innneklima.



Innredning og dusjkabinett på loft.

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Badet har avtrekk via ventilasjonsanlegg.



Ventil i tak på badet.

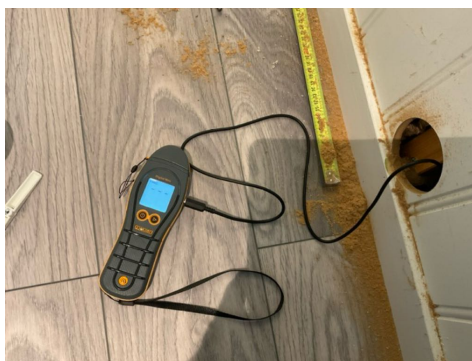
2.ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen utslag på fuktmåleren. fuktmåleres gir utslag fra 7% og høyere.



God kontakt med målepinner og svill.



Ingen utslag på fuktmåler.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkken med profilerte fronter og laminert benkeplate. Alle fronter ble byttet ut for ca 5 år siden pga reklamasjonssak på fronter. Kjøkkenet har nedfelt komposittvask og integrerte hvitevarer.



Kjøkken øy.



Utsikt fra kjøkkenvindu.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Kjøkkenventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Anlegget er en blanding av kobber og plastrør.

Vurdering av avvik:

- Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.
- Huseier har selv gjort rørlegger arbeid på bad loft.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.



Stoppekran



Vannskap bad loft.

Tilstandsrapport



Vannskap vaskerom.

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast.

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonssystem fra byggeår.



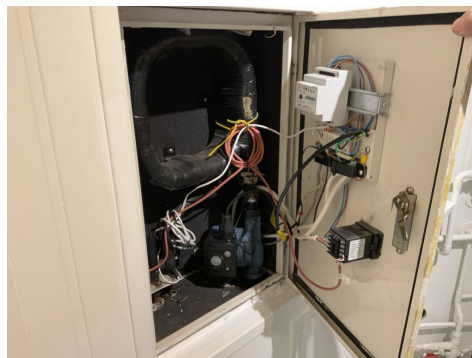
! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank fra byggeår.



! TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme fra byggeår, utvendig pumpe byttet i 2022. Trykk utjevner byttet for ca 5 år siden.



Koblingsskap.



Ble byttet for ca 4 år siden.



Ute del byttet i 2022.

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

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.

2008

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring fra Fevik elektro fremvist.

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?

Ja Kontroll utført av Rejlers den 20.02.2020 med ingen merknader.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannutløp 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

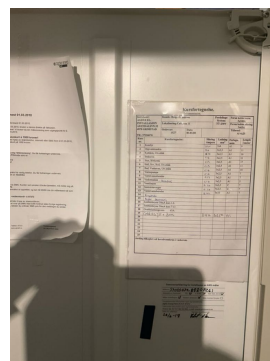
Ja

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

Nei

Generell kommentar

Arbeider på det elektriske anlegget er utført av: Åsen elektro, Agder EL installasjon og Fevik Elektro.



TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Boligens har brannvarslere og skumapparat.

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

Tilstandsrapport

Nei



TOMTEFORHOLD

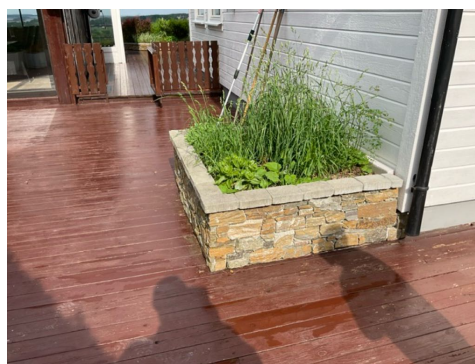
Byggegrunn

Byggegrunner består av fjell og sprengsteinsfylling.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

! TG 1 Forstøtningsmurer

Boligen har ingen forstøtningsmurer men flere murte bed med naturstein og steinpaneler.



! TG 0 Terrengforhold

Tomten er relativt flat med noe skrånende terreng.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløps og vannrør fra byggeår.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje/lagring

Byggeår

2008

Kommentar

Opplyst av eier.

Standard

God

Vedlikehold

Godt

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Garasje oppført i 2008 med bindingsverk og liggende kledning. Taket har betong takstein. Garasjen har to stykk isolerte stål porter med motor.

Loftet på garasjen har oppløft og er innredet med panel i tak og på vegger og malte tre vindu. Garasjen har vært innredet med ett toalett på loftet som i senere tid har blitt demontert.

Flis på gulv i entre på loft og laminat gulv på resterende.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

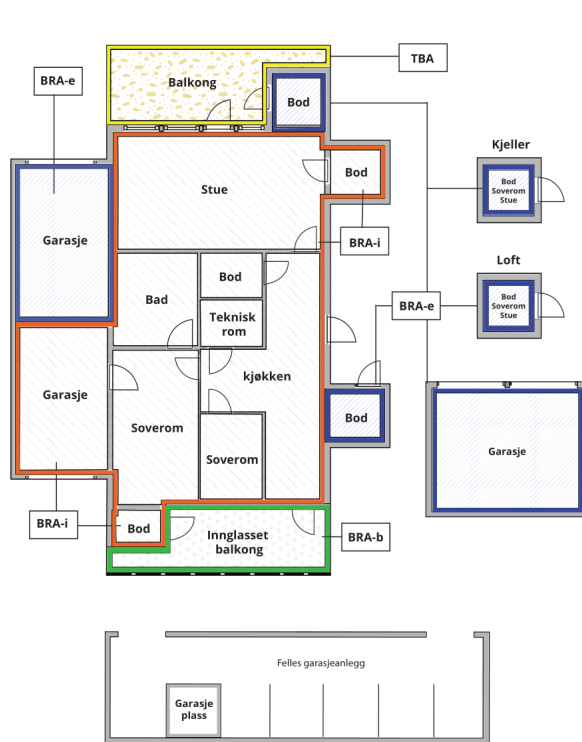
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	122			122	150
2.Etasje	64			64	
SUM	186				150
SUM BRA	186				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue/kjøkken, TV-stue, Vindfang, Gang, Vindfang 2, Vaskerom, Bad, Bod, Soverom		
2.Etasje	Loftstue, Gang, Soverom, Soverom 2, Bad, Kott, Kott 2		

Kommentar

Utvendig terrasse areal ikke let å måle opp nøyaktig, kvadratmeter kan avvike noe her.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger og søknad til kommune fremvist.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		46		46	

Loft		18		18	
SUM		64			
SUM BRA	64				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	
Loft		Lagerrom, Entré	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger fremvist

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

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)
Enebolig	184	3
Garasje	0	64

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.4.2025	Vegard Paulsen	Takstingeniør
	Helge Rolf Homdrom	Kunde
30.5.2024	Vegard Paulsen	Takstingeniør
	Helge Rolf Homdrom	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4202 GRIMSTAD	53	281		0	1150.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kaféheia 11

Hjemmelshaver

Homdrom Helge Rolf

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen befinner seg ett steinkast unna Fevik sentrum i byggefelt. Solrik romslig utsiktstomt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfalt, beplantning, tre terrasser og blomsterbed.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
415 000	2007

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.04.2025		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	26.03.2025		Gjennomgått		Nei
Bruksendring	26.03.2025		Gjennomgått		Nei
Radonmåling	26.03.2025		Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring	11.04.2025	Samsvarserklæring Fevik elektro.	Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	02.04.2025	
2	02.04.2025	
3	02.04.2025	
4	02.04.2025	
5	02.04.2025	
6	02.04.2025	
7	02.04.2025	
8	02.04.2025	
9	02.04.2025	
10	02.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FV9045>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon