

Tilstandsrapport



Enebolig



Utsiktsveien 1, 4844 ARENDAL



ARENDAL kommune



gnr. 507, bnr. 1370

Sum areal alle bygg: BRA: 230 m² BRA-i: 186 m²



Befaringsdato: 25.09.2025

Rapportdato: 09.11.2025

Oppdragsnr.: 20201-1735

Referansenummer: RC8594

Autorisert foretak: Takstmann Espen Martinsen

Sertifisert Takstingeniør: Espen Martinsen



Takstmann
Espen Martinsen

Takstingeniør — Byggmester

Tlf: 975 91 411 E-post: espmarti@live.no

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Takstmann Espen Martinsen

Takstmann
Espen Martinsen
Takstingeniør – Byggmester

Rapportansvarlig

Espen Martinsen

Espen Martinsen
Uavhengig Takstingeniør
espmarti@live.no
975 91 411



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

Innholdsrik enebolig fra 1974, oppført i 2 etasjer og tilhørende frittstående garasje fra 1983.

Hybeldelen i underetasjen er fornyet de senere år. Enkelte dører og vinduer er av nyere dato.

Kjøper må være oppmerksom på naturlige aldringssvekkelser for aktuelle bygningsdeler. Det er hovedsakelig undertakstekkingen, gjenværendevinduer, dører, dreneringen, gjenværende deler av ytterkledningen, røropplegg og elektriske anlegg, som legges til grunn for vurderingen.

Viser for øvrig til avsnittene som omfatter rom under terreng og våtrommene i boligen.

Byggtekniske merknader er kommentert i rapportens enkelte avsnitt.

Rapporten må leses i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Hovedetasjen:

Opprinnelig bad og soverom i boligens hovedetasje er sammenslått til et stort baderom. Videre er opprinnelig "soverom 2" erstattet med kjøkken og opprinnelig plassering av kjøkken utgått til fordel for større stue.

Underetasjen:

Opprinnelig vaskerom har utgått og benyttes som bodareal. Opprinnelig soverom i hybeldelen / underetasjen var benyttet som stellerom for dyrevelferd på befaringsstidspunktet.

Utvendig:

Treterrassen på boligens vestlige endevegg fremgår ikke av tilgjengelige tegninger.

Garasje

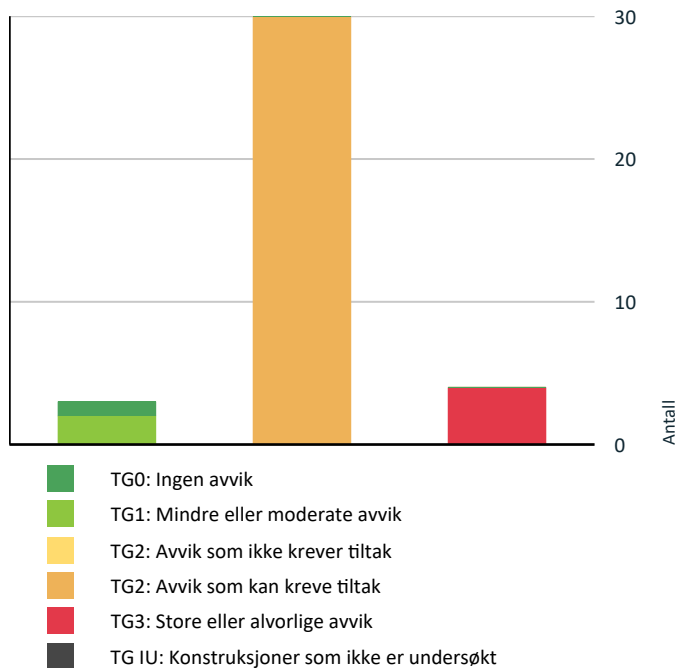
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Opprinnelige tegninger illustrerer vindu i endevegg, over garasjeportene. Vinduet er ikke montert.

Det er ikke utstedt ferdigattest for garasjebygningen.

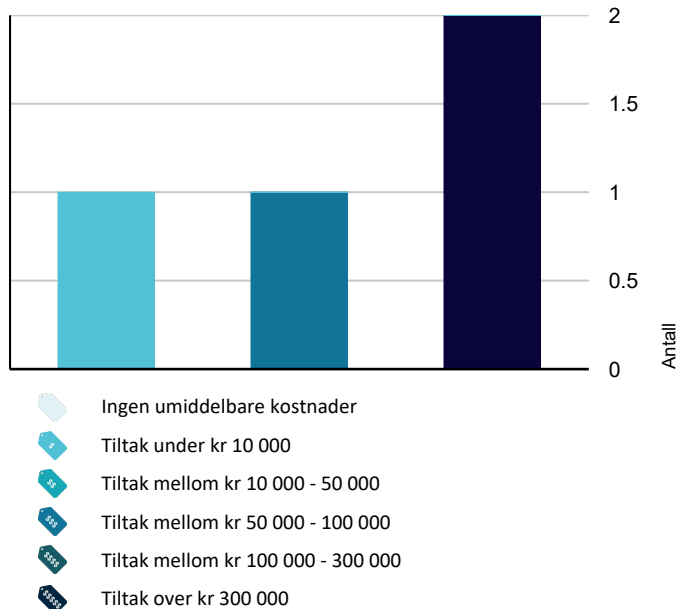
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapporten er utarbeidet av uavhengig takstmann, tilknyttet Norsk Takst.

Spørsmål som vedrører rapportens innhold og boligens tilstand kan rettes til:
Takstmann Espen Martinsen på e-post: espmarti@live.no eller tlf: 975 91411.

Mandat:
Utarbeidelse av tilstandsrapport for bolig, med enkel beskrivelse av tilleggsbygninger.

Der det er tvil om bruken av enkelte rom, defineres arealbruken etter undertegnede skjønnsmessige vurdering.

Forskriftsbrudd ut over det som er kommentert i rapporten, er ikke vurdert.

Det er kun Tilstandsgrad 3 (TG:3) som er kostnadestimert i rapporten. Kjøper må derfor være oppmerksom og bevisst på at bygningsdeler og installasjoner som tildeles Tilstandsgrad 2 (TG:2) også innebærer eller kan innebære kostnader for eier av bygningen.

Referansenivå settes med utgangspunkt i vurderingskriteriene for Norsk standard 3600 og tilgjengelige opplysninger om oppføringsår.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Utvendig > Snøfangere	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
!	Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell	Gå til side
! TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Taktekkning	Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

! Utvendig > Terrasser og Balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom - Hybel > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken - Hybel > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1974

Kommentar

Det er datering av ferdigattesten som legges til grunn for tidsangivelsen.

Anvendelse

Bolig med utleiedel

Standard

Boligen har normal standard.

Vedlikehold

Ut fra alder og byggemåte fremstår boligen som normalt vedlikeholdt. Det er for øvrig påregnelig vedlikehold og oppgraderingsbehov for bygningsdeler, overflater, rom og installasjoner som har passert sin forventede brukstid, hvor det er avdekket skader eller hvor over halvparten av forventet brukstid har passert.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater, inspeksjon av tilgjengelige / gangbare deler av øverloftet og takutstikket på et punkt.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige og inspeksjonsluke til kryp loft, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten hjelpemann og også med hensyn til risiko for å skade takstein. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Eksempelvis ved montering av stillas eller bruk av sikkerhetssele.

Bærende undertak av sponplater. Undertaket er tekket med gjenværende asfaltshingel. Kvalitet på overlappinger og sammenføyninger kan ikke detaljvurderes uten omfattende demontering av yttertaket. Yttertaket er tekket med nyere betongtakstein.

Vurdering av avvik:

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

Undertaket har misfargede områder som følge av kondensfukt og undertak av sponplater under pipegjennomføringen er skadet som følge av utettheter rundt pipegjennomføringen. Området var ikke oppfuktet på befaringstidspunktet og fuktskaden kan derfor være fra før yttertaket ble etablert nytt pipebeslag ble montert.

Konsekvens/tiltak

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

Pipegjennomføringen i yttertaket må kontrolleres for fuktinntrengning i etterkant av nedbørsperioder med vind/slagregn, ettersom det ikke var oppfuktede konstruksjonsdeler på befaringstidspunktet og det ikke kan utelukkes utettheter i gjennomføringen.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål eller aluminium.
Fallforhold i renner er ikke vurdert.
Pipebeslag i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert opphopning av nedfall i renner. Nedfall kan føre til tette nedløp og økt risiko for frostsprengning i takrenner og nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fjerne nedfall i renner. Videre må det påregnes rens av nedløp og drensrør.



TG 3 Snøfangere

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Veggkonstruksjon

Undersøkelsen er foretatt ved visuell inspeksjon, fra bakkenivå.

Den vertikale ytterkonstruksjonen over grunnmuren er oppført i bindingsverk av tre. Teknisk utførelse er ikke vurdert da det krever inngrep i konstruksjonen. Utvendige overflater er utført med stående malt tømmermannskledning. Liggende kledningen i tilknytning til endevegger mot kryploft. Deler av ytterkledningen er skiftet.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Deler av kledningen mangler utlufting. Utvendige overflater har varierende grad av vedlikeholdsbehov.

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.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

For øvrig normalt løpende overflatevedlikehold.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater, inspeksjon av tilgjengelige / gangbare deler av øverloftet og takutstikk på et punkt.

Taket er en fabrikkfremstilt saltakskonstruksjon med horisontal isolering mot innredede rom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

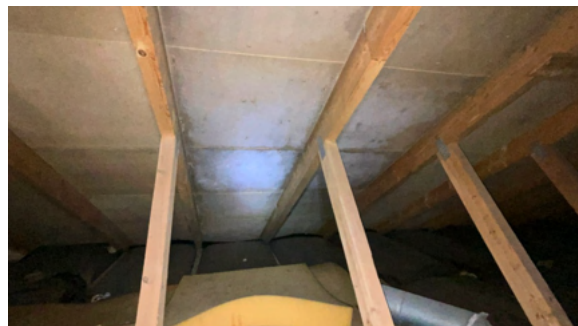
Det mangler flueduk/insektnetting ved takutstikkene. Konstruksjonen er opprinnelig utført med lett takteking av asfaltshingel. Det foreligger ikke dokumentasjon for konstruksjonens styrke-egenskaper i forhold til den nåværende tekkingen av betong-takstein.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Ved eventuell ettermontering av snøfangere bør takkonstruksjonen forsterkes på øverloft. anbefaler å etablere insektnetting som forebyggende tiltak mot skadedyr-inntrengning. Sørg for vedvarende god utlufting av innvendige oppholdsrom.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass, fra oppføringsperioden.
Enkelte malte trevinduer av nyere dato. Kontrollerte glassfelt er produksjonsmerket 2002 og 2012.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Normale aldringssvekkelser for tettepakninger og isolerglasser. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for de gjenværende vinduene.

Konsekvens/tiltak

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

Normalt løpende vedlikehold og det må over tid påregnes kommende utskiftninger av glassfelt eller hele vinduer. Tettpakninger kan med fordel utbedres dersom det oppleves trekk i den kalde årstiden.



TG 2 Hovedinngangsdører

Innadslående overflatebehandlet tredør i hovedetasjen.
Nyere malt tre/trefiberdør i tilknytning til underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

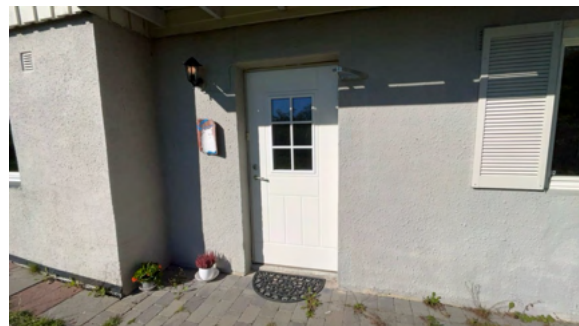
Det ble registrert noe etterjusteringsbehov. Innadslående slagretning medfører økt risiko for fuktinntrengning ved terskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe etterjustering. Tettpakninger kan med fordel skiftes dersom det oppleves trekk i den kalde årstiden.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrassedører

Nyere tre/trefiberdør fra 2012 i soverom, hovedetasje.
Tofløyet tredør i malt utførelse med isolerglass, i tilknytning til stue.
Overflatebehandlet tredør fra byggeår i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det mangler utvendig terskelbeslag i tilknytning til soveromsdøren. Terrassedøren i tilknytning til stuen har synlig utvendig rehabiliteringsbehov / slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tettepakninger kan med fordel skiftes dersom det oppleves trekk i den kalde årstiden. Det må påregnes rehabilitering eller kommende utskiftninger.



TG 2 Terrasser og Balkonger

- Lufterbalkong i tre.
- Treterrasse med beiset terrassegulv ved stue.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsrapport

Overflater har vedlikeholdsetterslep. Konstruksjonen i tilknytning til hoved-terrassen er noe underdimensjonert og festet direkte mot ytterkledningen. Løsningen medfører økt risiko for svikt og redusert mulighet for vedlikehold av kledningens nedre deler.

Naturlig alders slitasje medfører økt risiko for utettheter og kondensering rundt bjelkegjennomføringer i tilknytning til luftebalkongen.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.

Overflatevedlikehold gulv og rekker. Etterforsterkning av hovedterrassen. anbefaler etterkontroll med tetthet/overgangstetting rundt bjelkegjennomføringer for luftebalkongen.



TG 2 Utvendige trapper

Murtrapp i tilknytning til kjellernedgang og plassbygget tretrapp ved terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler håndløpere langs vegglivet. Trappevanger står i umiddelbar kontakt med terreng og utsettes for direkte fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ettermontere håndløpere langs vegglivet i trappeløpet. Overflatevedlikehold av tretrappen. Konstruksjonens nedre deler må sikres mot terrengfukt som forebyggende tiltak mot råteskader.



TG 2 Markiser

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert tekstilslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utbedring av tekstiler, smøring og overhaling av bevegelige deler.



INNENDIG

Overflater

Tilstandsgraden på innvendige overflater vurderes hovedsakelig ut fra skader og synlig slitasje, uavhengig av alder og modernitet.

Innvendige gulver er utført med fliser, parkett, belegg, teppe og laminat
Veggflatene er utført med tapet, malte plater og malte panelplater.
Det er benyttet takessplater, trepanel og malt strie i tak / himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varierende grad av slitasje. Enkelte merker etter mekaniske oppheng / innfestinger på veggflatene og redusert limdekning (bom) i tilknytning til fliser. Stedvis gulvknirk. Gulvknirk kan variere gjennom sesongene og med luftfuktigheten i omgivelsene, ved opplagring av tunge gjenstander som hindrer bevegelser i gulvet og/eller utilstrekkelig fugespalte mot gulvets ytterkanter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eventuelle kosmetiske oppgraderingsbehov, utbedringer eller standardhevinger må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller / Bjelkelag i tre.
Betonggulv mot grunnen i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gulvet ved peisen / ildstedet i hovedetasjen har noe skjevheter. Det ble registrert noe ujevnheter i gulv mot grunnen.

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

Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger eller dokumentasjon som omfatter radonmålinger eller radontiltak.

Eiendommen ligger i et område med lav/moderat grad av radonforekomster, i henhold til Nasjonalt aktsomhetskart for radon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen er utført med mursteinspipe

Fyringsinstallasjoner er ikke funksjonstestet.

- Modulpeis med kombinert oljefyr og vedfyring i stue, hovedetasje.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Oljefyr er ikke lenger i bruk, som følge av varslet utfasing av oljefyringsinstallasjoner innen 01.01.2020. Det foreligger ingen tilgjengelige tilsynsrapporter på fyringsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Oljefyringsinstallasjonen med tilhørende dagtank i trapperom kan med fordel enten fjernes eller konverteres til biobrensel. Anbefaler å kontakte kommunens brann / feiervesen for gjennomgang og overordnet vurdering av fyringsanlegget i bygningen.



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurderingen omfatter rom med helt eller delvis tilbakefylt ytterkonstruksjonen. Deler av etasjen er utført med innforede konstruksjoner og tildekkede overflater mot tilbakefylte murer.

Tildekkede overflater med innforede trekonstruksjoner mot tilbakefylte grunnmurer kan være utsatt for skjult fuktproblematikk og betegnes som risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.
- Kjeller har begrenset ventilerings/luftgjennomstrømming.

Det er påvist skadelig høyt trefukttinnhold og råteskade i innforet trekonstruksjonen, ved hulltaking i kjellerstue.

Forhøyede fuktverdier i rom under terreng med tilbakefylte yttervegger kan være forårsaket av fuktvandring i ytterkonstruksjonen som følge av sviktende drenering og/eller innvendig kondensering som følge av dampholdig inneluft som kondenserer mot kalde yttervegger / overflater.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Tilstandsrapport

- Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

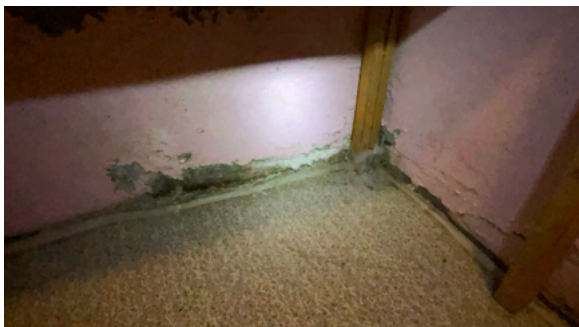
For å avdekke skadeomfang må konstruksjonen åpnes ytterligere.

Det anbefales at innforet treverk mot tilbakefylt ytterkonstruksjon i kjeller fjernes inntil drenering, terrengforhold og fuktvandring er utbedret, og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting. Terrengforhold, drenering med fuktsikring og utvendig isolering av grunnmuren må utbedres før konstruksjoner og overflater kan reetableres. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende drenering og terrengforhold. Etablere økt grad av innvendig ventilering for utlufting av rom og uttransportering av dampholdig inneluft.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Hulltaking - Fuktmåling i rom under terreng - Skadelig høyt trefuktinnhold i hulltakingsområdet.



Innvendige trapper

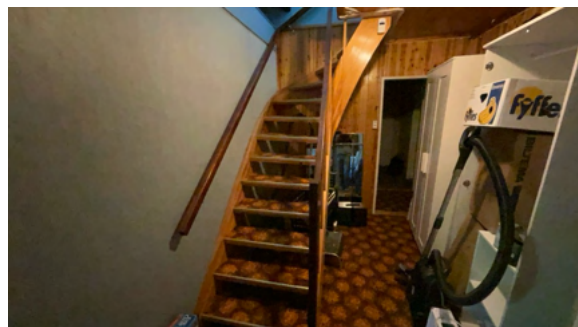
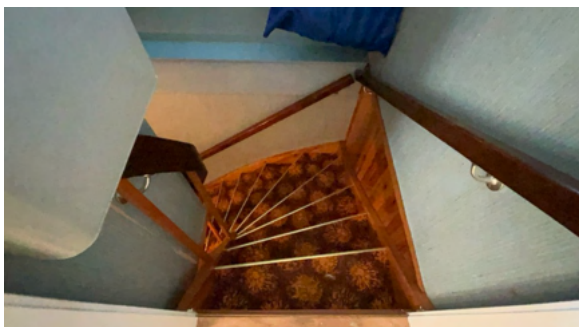
Svingtrapp i tre med teppelagte trinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

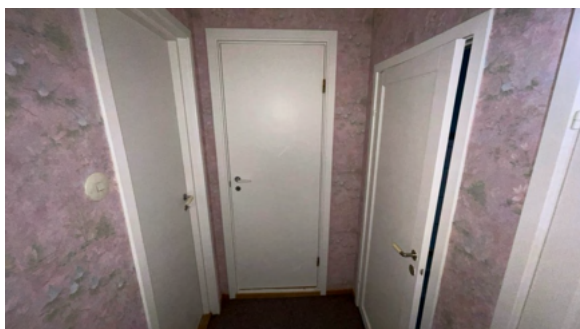
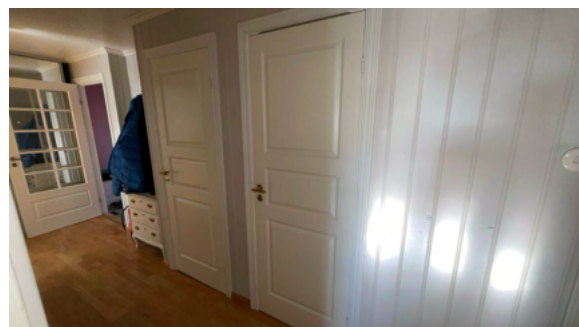
Malte lettdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Generell

Baderom i boligens hovedetasje.

Våtrommet kan være etablert på 1980 eller 1990-tallet.

Overflater:

Flislagte gulv og veggflater. Det er benyttet takessplater i tak / himlingen.

Utstyr:

Servantinnredning, badekar og dusjhjørne.

Oppvarming er med panelovn.

Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.

Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet / våtrommet.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det mangler fysisk tilgang for inspeksjon, rens og vedlikehold av sluk i tilknytning til badekar og karbunn i dusjsonen. Vinduer er plassert i båt-soner i tilknytning til dusj og badekar. Naturlige aldringssvekkelser for eventuelle tettesjikt. Det er ikke etablert tilstrekkelig ventilering av baderommet. Det ble registrert motfall på gulv og manglende hjelpesluk, noe som innebærer at det lekkasjevann ikke vil ledes til sluk. Redusert limdekning (bom) i tilknytning til deler av det flislagte gulvarealet.

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. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

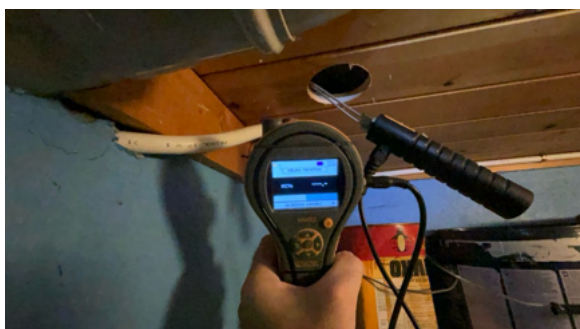
Kostnadsestimat: Over 300 000



HOVEDETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med fuktmåling er foretatt fra tilstøtende underliggende bod. Det er ikke avdekket skadelige fuktverdier i hulltakingsområdet, ved måling av trefukttinnhold.



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Overflater:

Laminatgulv. Veggflatene er utført med malte panelplater og det er benyttet takessplater i tak/himlingen.

Innredning:

Over og underskaper med fronter i lys profilert utførelse.

Innredningen kan være fra siste del av 1990-tallet eller første del av 2000.

Utstyr: (ikke funksjonstestet)

Utslagsvask.

Avsatt plass til komfyr, oppvaskaskin og kjøleskap (lav modell for underskap-montering).

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Enkelte ujusterte fronter og knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etterjustere enkelte fronter.

Eventuelle oppgraderingsbehov eller endringer må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

Anbefaler på generelt grunnlag å ettermontere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper / waterguard, for å redusere risikoen for fuktskader ved eventuelle lekkasjer.



HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avkast ut. Ukjent alder på ventilatoren.



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN - HYBEL

TG 1 Overflater og innredning

Overflater:

Gulvbelegg. Veggflatene er utført med malte panelplater og det er benyttet malt strie i tak/himlingen.

Innredning:

Over og underskaper med fronter i slett lys utførelse.

Utstyr: (ikke funksjonstestet)

Utslagsvasl og avsatt plass til kjøleskap.

Det er foretatt fuktvurdering av underskap til utslagsvask. Ingen fuktsymptomer på befaringstidspunktet.

Anbefaler på generelt grunnlag å ettermontere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper / waterguard, for å redusere risikoen for fuktskader ved eventuelle lekkasjer (Ikke forskriftsmessig påkrevet som følge av boligens alder).

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN - HYBEL

TG 2 Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i tilknytning til mellomgang

Overflater:

Flislagte gulv og veggflater. Det er benyttet takessplater i tak / himlingen.

Utstyr:

Servant og standard gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:

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

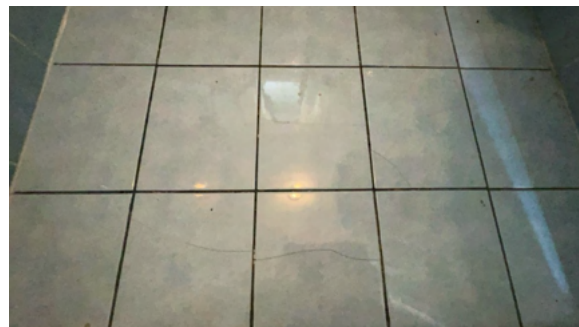
Det ble registrert løse og sprukne fliser.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Utbedre flisoverflater med sprukne / løse fliser.

Anbefaler å ettermontere automatisk lekkasjestopper / waterguard for å redusere risikoen for fuktproblematikk ved eventuelle fremtidige lekkasjer fra toalettrommets installasjoner.



UNDERETASJE > TOALETTROM - HYBEL

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i boligens underetasje.

Overflater:

Gulvbelegg med oppkant. Veggflatene er utført med malte panelplater. Det er benyttet malt strie i tak/himlingen.

Utstyr:

Servant og standard gulvmontert toalett.

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.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen er utført med vannrør/trykkør i kobber. Ingen åpenbare lekkasjer fra røropplegget på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

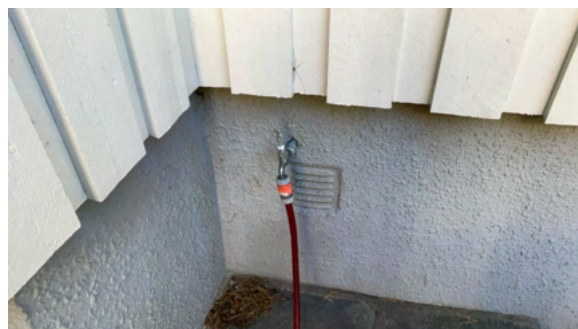
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det ble registrert trykkslag i deler av anlegget. Redusert vanntrykk ved funksjonstesting i toalettrommet. Deler av røropplegget kan være utsatt for frostrisiko i den kalde årstiden.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannrør som er plassert i yttervegg må holdes under oppsikt i frost-perioder og gjennomføring til utekran bør stenges og avtappes for å unngå frost. Det må påregnes vedlikehold og fornyelser ved oppgraderinger av rom med vannledninger av kobber. Videre anbefales ettermontering av automatisk lekkasjestopper / waterguard i tilknytning til rom med vanninstallasjoner og som ikke er utført med sluk og vanntette sjikt. Eksempelvis kjøkken og toalettrommene.



TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

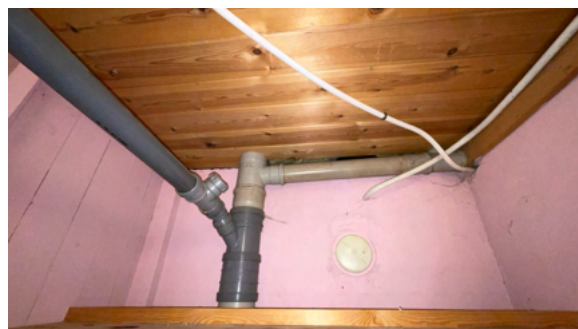
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Kloakkluftingen er avsluttet på øverloft, uten Durgoverntil. Løsningen medfører økt grad av kondensfukt mot tilstøtende undertak. Luftingen skal primært føres ut av bygningen.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Kontakte vvs-fagmann for utbedring av kloakkluftingen.



Ventilasjon

Periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkkenet i hovedetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er avvik:
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Avtrekkskanaler er avsluttet på kryploftet, med påfølgende økt grad av kondensbelastning mot undertaket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Bedre ventilering må etableres.
- Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Avkastventiler på øverloft/kryploft må føres ut av bygningen. Anbefaler ettermontering av elektriske avtrekksvifter i toalettrommene og våtrommene, samt ettermontering av tilluftsventiler og gjennomstrømningsspalter i dørene for å sikre et minimum med luftvekslinger og uttransportering av dampholdig inneluft. Vedvarende og økt grad av ventilering vil samtidig ha en forebyggende effekt mot innvendig kondensering.



Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca 144 liter, fra oppføringsperioden, i boligens underetasje. Berederen er plassert i kjellerbod (opprinnelig vaskerom).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det må påregnes kommende utskiftning av berederen som følge av naturlige aldringssvekkelser.



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 bygningsakkyndig 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.

Elektrisk anlegg tilknyttet tavleskap i vindfang og underfordelere i underetasjen.

Tavleskapene er utført med tradisjonelle keramiske skrusikringer. Tilgjengelige kursfortegnelser.

Ettermontert overspenningsvern er ikke merket / oppdatert på kursfortegnelse. Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

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.
1973
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Vet ikke
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
Vet ikke
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?
Ukjent Vet ikke.
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
Ukjent
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent

Tilstandsrapport

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 Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse. Vurderingene som fremgår beror på tilgjengelig og fremlagt dokumentasjon eller manglende tilgjengelig dokumentasjon, i kombinasjon med besiktigelse av tilgjengelige anleggsdeler og selgers opplysninger.

Ettermontert overspenningsvern er ikke merket / oppdatert på kursfortegnelse. Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

Anbefaler å kontakte el-takstmann eller autorisert installatør for gjennomgang og vurdering av tiltak på eldre og/eller udokumenterte el-anlegg, etablert etter 01.01.1999.

Eventuell tilstandsrapport på el-anlegget må rekvireres av el-takstmann.



TG 3 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.

Brannslukningsapparat er over 10 år.

Tiltak: Utskiftning av brannslukningsapparat og etablering av røykvarslere.

Anbefalt utskiftningsintervall for røykvarsler er hvert 8-10 år.

Kostnadsestimat: 1000,-

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Terrengforholdene tilsier at boligen er fundamentert på planerte masser av sprengstein. Grunnundersøkelser utover observasjoner på stedet er ikke foretatt.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilbakefylt ytterkonstruksjon mot underetasjen. Grad av tilslamming og eventuelle drensrør i grunnen kan ikke vurderes uten terrenginngrep.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Deler av den utvendige opparbeidelsen er ført over den vertikale fuktsikringen eller det mangler vertikal fuktsikring. Jordholdige tilbakefylte masser kan være medvirkende til tilslamming / redusert effekt på dreneringen.

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. Eventuelle tiltak må sees i sammenheng med avsnittene: Rom under terreng og terrengforhold.



Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Synlige deler av grunnmuren er oppført i blokker av lettklinkerbetong. Støpt betongplate mot terreng i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Riss eller sprekker i grunnmur må observeres over tid for å se eventuelle endringer. Kosmetisk overflatevedlikehold må for øvrig påregnes og sprekker i den vertikale konstruksjonen kan med fordel tettes på utvendig side. I forbindelse med en eventuell fremtidig renovering anbefales etablering av tett / kapillærbrytende sjikt mot grunnen.



TG 2 Forstøtningsmur

Hagemur / støttemur av lettklinkerblokker, i tilknytning til hovedinngang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Uppussede blokker av lettklinkerbetong (Lecablokker) mangler beskyttende pussoverflate. Blokkene er utsatt for frostsprengning, eksempelvis i overganger mot terreng og tilbakefylte masser. Det ble registrert stedvis porøse overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler overflatevedlikehold i form av puss eller slemming, som beskyttende overflate. Det bør også etableres vertikal fuktsperre mellom murverk og jordholdige masser for å unngå vedvarende oppfukning av muren.



TG 2 Terrengforhold

Tomten er opparbeidet i opprinnelig skrånende kupert fjellterreng med tilbakefylte masser mot grunnmuren. Utvendig opparbeidelse består av hellelagte arealer og jordholdige masser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tilstandsrapport

Trappenedgang til kjellerinngang medfører økt risiko overvannsbelastning ved eventuell tilstopping av dreisløsningen. Det ble registrert setninger i den hellelagte opparbeidelsen. Deler av den utvendige tilbakefylte opparbeidelsen har fall mot grunnmur eller mangler tilstrekkelig fall ut fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrengforholdene må holdes under oppsikt. Eventuelle tiltak må vurderes i forhold til overvannstilsig i nedbørsperioder og perioder med overganger mellom frost og snøsmelting. Eventuelle tiltak og terrengjusteringer bør også vurderes i forbindelse med en kommende redrenering.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger er nedgravet og/eller skjult under terrengflater. Utvendige vann og avløpsledninger er derfor ikke fysisk kontrollert eller vurdert. Vurderingen beror utelukkende på tilgjengelige opplysninger om anleggets alder og naturlig slitasje. Det fremkommer ingen opplysninger som tilsier at det har vært frostproblematikk, tilbakeslag eller utfordringer med vanntrykket.

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.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1983

Kommentar

Det er dateringen av fremlagte tegninger som legges til grunn for tidsangivelsen.

Standard

Bygningen har normal enkel garasjestandard.

Vedlikehold

Bygningen har vedlikeholdsetterslep.

Beskrivelse

Tilleggsbygninger er vurdert på generelt grunnlag. Det settes ikke tilstandsgrader på enkelte bygningsdeler eller installasjoner. Tilstandsgradene settes på bygningene i sin helhet og vurderes ut fra følgende kriterier: Alder og slitasje, skadesymptomer, personskaderisiko, formelle avvik og det visuelle inntrykket.

Støpt betonggulv mot terreng og vertikal sokkelmur med pussoverflater. Deler av murverket er tilbakefylt. Det ble registrert fuktvandring murverket.

Taket er en saltakskonstruksjon med bærende undertak. Taket er teknet med asfaltshingel. Taktekkingen har passert sin forventede brukstid og det ble registrert løse limfester. Synlig fuktmerke på innvendig side. Det må påregnes omlegging av taket. Boddøren i tilknytning til bygningens sydøstlige side er defekt og moden for utskiftning. Det er innlagt strøm i bygningen og det er etablert underfordeler. Det foreligger ingen tilgjengelig dokumentasjon for anlegget i garasjebygningen.

Bygningen er utført med to leddporter i tre, tilknyttet elektriske portåpnere. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for installasjonene. Det er behov for overflatevedlikehold, etterjusteringer, smøring og overhaling av bevegelige deler.

Tilstandsgraden settes ut fra en samlet vurdering.

TG:2

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

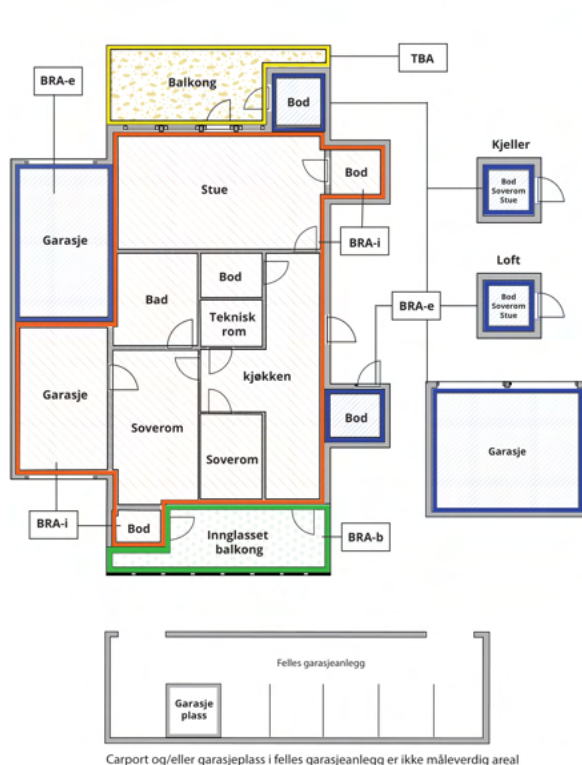
Hva er måleverdig areal?

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.



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 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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	98			98	25
Underetasje	88			88	
SUM	186				25
SUM BRA	186				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Vindfang, gang, trapperom, toalettrom, bad, soverom, kjøkken		
Underetasje	Trappegang, bod 1, mellomgang 1, bod 2, mellomgang 2, bod 3, vindfang - hybel, soverom - hybel, toalettrom - hybel, stue/kjøkken - hybel		

Kommentar

Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm. Kryploftet er derfor ikke inkludert i arealberegningen.

Terrasse og balkongarealer (TBA):

Det er det samlede arealet for treterrassene i tilknytning til hovedetasjen som fremgår av rapporten. Kjøper kan ikke påberobe arealsvikt / arealmangel i forbindelse med opplysningene om TBA som fremgår av rapporten. Tilkomstrapper, plattinger og øvrig opparbeidelse på terreng er ikke inkludert i beregningen av terrasse / balkongarealene (TBA).

Deler av underetasjen var benyttet og utleid til dyrevelferd på befaringstidspunktet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Hovedetasjen:

Opprinnelig bad og soverom i boligens hovedetasje er sammenslått til et stort bad. Videre er opprinnelig "soverom 2" erstattet med kjøkken og opprinnelig plassering av kjøkken utgått til fordel for større stue.

Underetasjen:

Opprinnelig vaskerom har utgått og benyttes som bodareal. Opprinnelig soverom i hybeldelen / underetasjen var benyttet som stellerom for dyrevelferd på befaringstidspunktet.

Utvendig:

Treterrassen på boligens vestlige endevegg fremgår ikke av tilgjengelige tegninger.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er den tekniske utførelsen av overgangen mellom bygningene som legges til grunn for vurderingen.

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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		44		44	
SUM		44			
SUM BRA	44				

Romfordeling

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

Kommentar

Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm. Kryploftet er derfor ikke inkludert i arealberegningen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Opprinnelige tegninger illustrerer vindu i endevegg, over garasjeportene. Vinduet er ikke montert. Det er ikke utstedt ferdigattest for garasjebygningen.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er den tekniske utførelsen av overgangen mellom bygningene som legges til grunn for vurderingen.

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	152	34
Garasje	0	44

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.9.2025	Trond Berge	Kunde
	Espen Martinsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	507	1370		0	708.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Utsiktsveien 1

Hjemmelshaver

Berge Trond

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Tilgjengelige opplysninger tilsier at bygningen er tilknyttet kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Tilgjengelige opplysninger tilsier at bygningen er tilknyttet det kommunale avløpsnettet.

Om tomten

Tomtearealet som fremkommer av rapporten innhentes automatisk fra eiendomsregisteret. Arealet er ikke kontrollert mot eiers målebrev.

Siste hjemmelsovergang

År

2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eier har begrenset byggteknisk kjennskap eller kunnskap om boligen.	Gjennomgått		Nei
Oppdragsbekreftelse.			Gjennomgått		Nei
El-sjekk. Spørsmål til eier / selger.			Gjennomgått		Nei
Tegning - Bolig - Registrert 09.04.1973.			Gjennomgått		Nei
Tegning - Garasje. Registrert 08.04.1983.			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest. Datert 02.04.1974			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.11.2025	
2	10.11.2025	Ettersendt ferdigattest - Korreksjon - 10.11.2025

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving 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 insiden 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 ulike definisjoner 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 befaringsstidspunktet 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/RC8594>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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