

Tilstandsrapport



Enebolig



Hattesteinen 23, 4625 FLEKKERØY



KRISTIANSAND kommune



gnr. 3, bnr. 83

Sum areal alle bygg: BRA: 220 m² BRA-i: 220 m²



Befaringsdato: 29.01.2026

Rapportdato: 05.02.2026

Oppdragsnr.: 20924-2713

Referansenummer: AB1785

Foretak: JATBygg AS

Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen



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



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen
Uavhengig Takstingeniør
jan@jatbygg.no
957 59 081



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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har takstoler i tre. Undertak av plater.
Bygningen har trevinduer med enkle glass og dobbel glass.
Bygningen har ytterdører i tre.
Veranda med utgang fra 2. etasje. Dekke av papp. Rekkverk av tre.
Veranda med utgang fra stue i 1. etasje. Dekke av tre. Rekkverk av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og belegg.
Veggene har tapet, trepanel og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. I underetasjen er det støpt plate på mark.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Deler av boligen ligger under terrenget. Hulltaking er ikke foretatt da det er synlige vegger av mur/betong. Ved søk etter fukt er det økende mot gulvet og nedre deler av veggene. Det er registrert kalkutslag på deler av overflatene.
Boligen har trapper av tre.
Innvendig har boligen finérdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det er tilgang på undersiden i taket på badet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Vaskerommet er fra byggeår.
Rommet inneholder: vask og opplegg til vaskemaskin.
På gulvet er det betong. Vegger med overflater av panel og mur. I taket er det panel.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Badet er av eldre dato.
Rommet inneholder: dusjnisse, toalett og innredning med vask.
På gulvet er det fliser. Vegger med overflater av malt våtromstapet og baderomsplater. I taket er det malte plater.
Rommet er ventilert med vifte i yttervegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern. Enkelte nyere deler av PVC.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1969. Utvendig fuktsikring er utført med tjærestoff fra byggeår.
Bygningen har grunnmur i betongstein.
Boligen er oppført i skrått terreng.
Avløpsrør av plast tilkoblet privat pumpe med kvern. Pumpeledningen er tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.
Det er oljetank i glassfiber. Oljetank er fra 1975.

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

[Gå til side](#)

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Godkjente tegninger stemplet 30.4.1986 legges til grunn for lovlighet.

I byggets 2.etasje er det opprinnelig 5 soverom, det største er delt på midt og i bruk som 2 soverom.

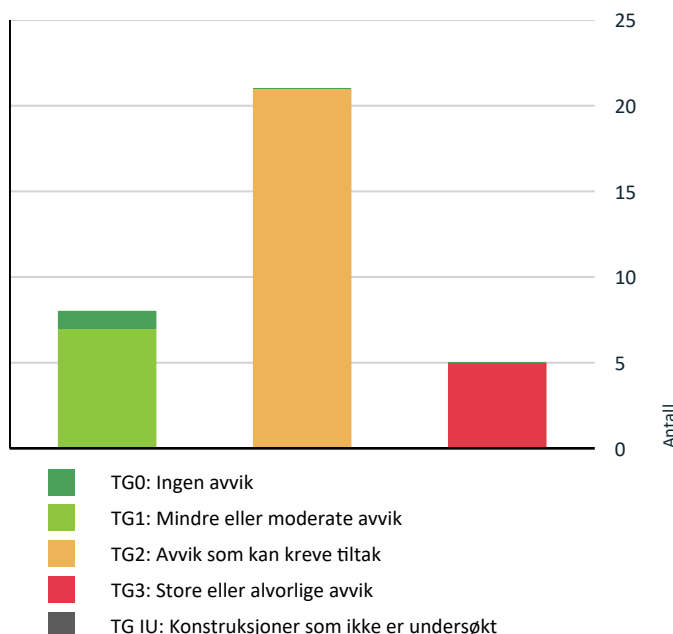
Godkjente tegninger fra byggeår legges til grunn for lovlighet for byggets 1. og kjelleretasje.

I byggets 1.etasje er toalettrom og bad adskilt, rommet er nå et stort bad.

I kjelleren er det 2 rom godkjent som soverom, rommene er i bruk som stue og veggen mellom er fjernet.

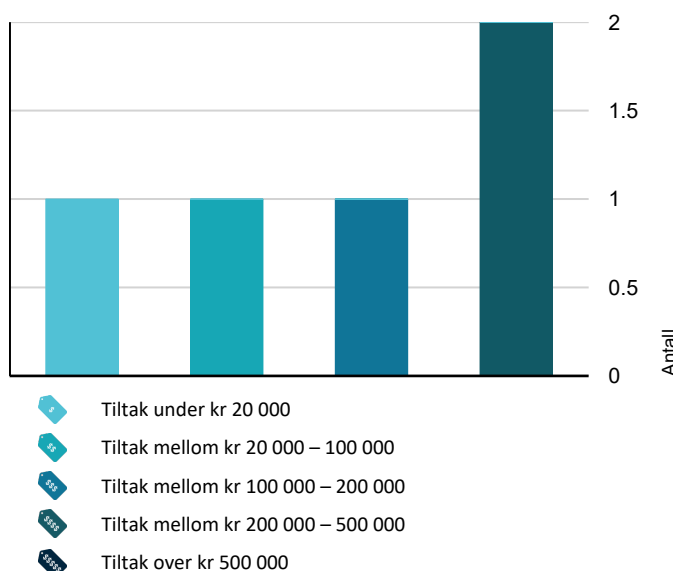
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1969

Tilbygg / modernisering

1985	Tilbygg	Tilbygg kvist
------	---------	---------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein.

Grunnet snø og is er taket besiktiget fra bakkenivå. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder på tekkingen og påviste avvik i stue og takkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

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

Anbefaler ytterligere kontroll når det ikke er snø på taket. Skader som oppstår på tekkingen vil kunne gjøre at det kommer vann og fukt inn i bygget.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Undertaket er fuktig noe som bør fikses for å unngå skader i underliggende konstruksjoner.

Se også punkt Takkonstruksjon.



Snø på taket.



Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av synlige deler av takrenner og beslag i bunn av dørene, øvrige deler er dekket av snø og må inspiseres nærmere når taket er fritt for snø. Avvik på beslag kan gjøre at vann og fukt kommer inn i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Utvendige beslag har utettheter.
- Pipen mangler beslag på toppen.

Konsekvens/tiltak

- Utettheter i utvendige beslag må utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Mangler topp på pipen.



Lekkasjer rundt luftelyre.

Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Utførelsen rundt tretrapp og terrasser kan medføre at vann driver inn. Dette øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

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 må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Ved råteskader eller fukt i kledning kan det ikke utelukkes råte/fukt i bakenforliggende konstruksjoner.
Mangelfull eller ikke tilstrekkelig lufting av kledningen kan føre til fukt i bakenforliggende konstruksjoner.



Lite lufting.



Etablert lufting på deler av bygget.



Ikke tilstrekkelig tett hull i murveggen.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har takstoler i tre. Undertak av plater.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Det er målt fritt vann i undertaket på bygget. Avviket kan skyldes lite lufting av konstruksjonen og at varm fuktig luft trekker opp fra boligens oppholdsrom.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Kaldtloftet bør luftes med egne ventiler, samt etablere bedre lufting over innredet rom. Fare for ytterligere kondens i konstruksjonen.

Lufting sammen med veggene vil gjøre at det vår og høst kommer varm fuktig luft fra baksiden av kledningen rett opp på kaldtloftet. Dette vil gjøre hele konstruksjonen fuktig.

Kostnad må sees i sammenheng med en renovering av bygget og er kun for å forsøke å etablere lufting, det må gjøres ytterligere undersøkelser om det er praktisk mulig å få til tilfredsstillende lufting. Platene som skal etablere luftespalte er svært fuktige og har mistet mye av sin funksjon, usikkert om det er praktisk mulig å få til en lufting uten å demontere/rive innvendig eller utvendig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



25,8 vektprosent.



Vått i undertaket.

TG 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med enkle glass og dobbel glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

• Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

Konsekvens/tiltak

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

Vinduer av eldre dato er mer utsatt for vanninntrenging og kald trekk. Fare for punktering da isolerglass har oppnådd hele sin levetid.



TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Bygningen har ytterdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

Konsekvens/tiltak

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

Dører av eldre dato er mer utsatt for vanninntrenging og kald trekk.



Eldre ytterdør av tre.



Nyere malt verandadør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra 2. etasje. Dekke av papp. Rekkverk av tre.

Veranda med utgang fra stue i 1. etasje. Dekke av tre. Rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.
- Løs betong på undersiden av veranda.

Oppbygging av veranda i front gjør at det kan ledes fuktighet og vann inn mot bunnsvill i bygget, dette kan gjøre at bunnsvill og vegger er fuktige. Manglende lufting vil også gjøre at en eventuell fuktighet ikke luftes ut.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Høy alder på tekkingen tilsier tiltak før det oppstår skader i bygget.



Noe løs betong på undersiden.



INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

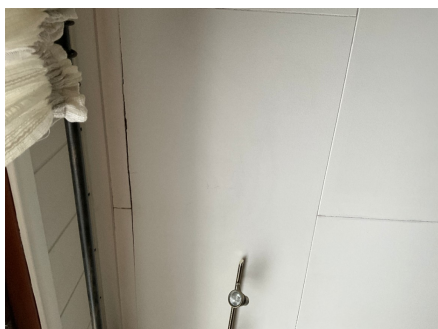
Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.

Det er registrert fuktmerker i taket i stuen. Fukten kommer sannsynligvis fra utettheter rundt tilbygget og taket.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



Fukt i stue 1. etasje.



Fuktmerker rundt luftpipe i 2. etasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. I underetasjen er det støpt plate på mark.

Målingene er begrenset av at boligen var møblert på befaringsdagen, det er ikke flyttet på tyngre gjenstander slik som senger, kommoder eller fastmonterte innredninger.

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.

Årsaken til dette kan være variasjoner i byggematerialer, installasjonsprosesser, eller naturlige bevegelser i strukturen.

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.

Årsak til skjevheter vurderes å være grunnet bygningens alder, og datidens byggeskikk.

De registrerte skjevhetene/høydeforskjellen i gulvflatene slik de fremstår på befaringstidspunktet, vurderes i disse ikke å være til vesentlig ulempe for bruken av boligen og rommene.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Det er merker etter "renning" under feieluke på loft. Dette indikerer at det kan oppstå kondens i pipen, eller at den ikke er regnsikret over yttertaket.
- Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

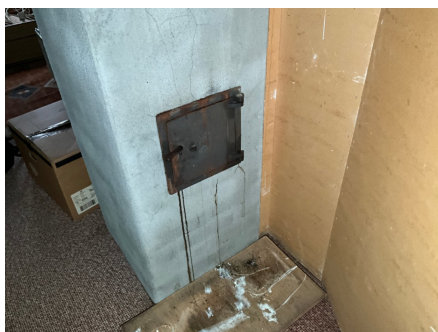
Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Tilstandsrapport

Tiltak bør påregnes slik som rehabilitering. Sotrenn under feieluke indikerer enten kondens i pipeløp eller utettheter i utvendig beslag. Nærmere undersøkelser må utføres.

Konsekvens av registrert avvik er økt fare for pipebrann.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av boligen ligger under terrenget. Hulltaking er ikke foretatt da det er synlige vegger av mur/betong.

Rommene som vender mot terrenget er bod/hobbyrom, trapperom, vaskerom og bad. Ved søk etter fukt er det økende mot gulvet og nedre deler av veggene. Det er registrert kalkutslag på deler av overflatene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Høy alder på drenering og utvendig fuksikring gjør at det er fuktig i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Anbefaler tiltak på dreneringen da høy fuktighet på sikt vil kunne resultere i mugg/råte i de deler av underetasjen som ligger mot terrenget. Det er nå ingen tegn på skader, men det kan ikke utelukkes skader som ikke er registrert overflatene på badet ikke er mulig å kontrollere.



Økende fuktighet mot gulvet.

TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Boligen har trapper av tre.

Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.

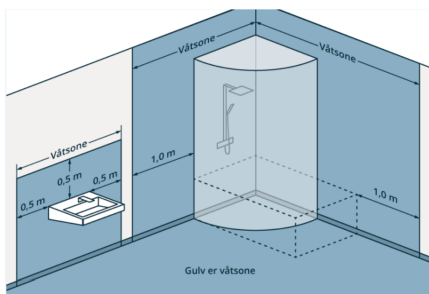
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det benyttes tett dusjkabinett og veggene får derfor ingen vannbelastning ved normalt bruk, ved endret bruk (dersom dusjkabinettet fjernes) må det etableres membran i våtsoner.



§ 13-15 Figur 1: Minste utstrekning på vanntett sjikt i våtrom.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er ca 5 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist.

Årstall: 2010

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.

Tilstandsrapport

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er tilgang på undersiden i taket på badet. Målingen er utført rundt sluken i gulvet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt område på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet er fra byggeår.

Rommet inneholder: vask og opplegg til vaskemaskin.

På gulvet er det betong. Vegger med overflater av panel og mur. I taket er det panel.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Ingen membran i våtsoner.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i gangen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

- Det er registrert symptom på fuktskader.

Det er ved hulltaking målt svakt forhøyet fuktverdier, sannsynligvis kommer fukten fra utsiden eller opptrekk fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Badet er av eldre dato.

Rommet inneholder: dusjnise, toalett og innredning med vask.

På gulvet er det fliser. Vegger med overflater av malt våtromstapet og baderomsplater. I taket er det malte plater.

Rommet er ventilert med vifte i yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må 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.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i boden bak dusjnisen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader.

Hele ytterveggen mot terrenget er fuktig, dette gjør at påført vegg på badet også er fuktig. Fukt som sperres inne i denne typen konstruksjoner vil gi økt fare for råteskader.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Ved renovering må det påregnes utskifting av påforingen. Se også drenering og rom under terreng.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Ukjent om vannrørene opp til badet er byttet i forbindelse med oppgraderingen i 2010, det er ikke fremvist dokumentasjon på arbeidene.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.



Kobber fra byggeår.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern. Enkelte nyere deler av PVC.

Vurdering av avvik:

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

Avviket gjelder eldre deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



Nyere deler i forbindelse med badet.



Eldre deler i gulvet og videre i bygget.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

På boliger med naturlig ventilasjon, kan det ofte oppstå kondens i forbindelse med oppvarming i kalde rom. For å minimere sjansen for at dette skal oppstå må det luftes jevnlig slik at fuktigheten i bygget kommer ut.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsberederen elektriske tilkobling er til stikkontakt. Regelverket tilsier fast tilkobling til denne type bereder.

Berederen har en elektrisk tilkobling som ikke er i tråd med dagens krav for beredere av slik størrelse og effekt.

Dette skyldes at tilkoblingen er blitt utført slik da berederen ble montert.

Tiltak for fast tilkobling av berederen bør utføres, selv om dette ikke er et krav om på utføres tilkoblingen fast, før eventuelt ny bereder monteres. Det anbefales likevel at det etableres fast strømtilkobling for å motvirke fare for brann.

Konsekvens/tiltak

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

Den elektriske tilkoblingen med stikkontakt kan medføre økt fare for brannutvikling, grunnet belastningen tilkoblingen utsettes for.

Tilstandsgraden settes i tråd med krav gitt i gjeldende standard (NS3600)

Eldre tanker med stor fare for lekkasjer, utskifting før lekkasje anbefales. Fare for skader i bygget.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen.

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.

0 Anlegget er i hovedsak fra byggeår. Sikringene er ifølge eier byttet i 2010.

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?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntillop 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ja

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

Tilstandsrapport

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 Det er utført arbeid på anlegget etter byggeår, det delvis ingen dokumentasjon.

Denne vurderingen er ikke å anse som en fullverdig kontroll av det elektriske anlegget i boligen. Dette må gjøres av personer med elektroaglig kompetanse.

Generell kommentar

På bakgrunn av manglende samsvarserklæringer på deler av anlegget anbefales det en utvidet el kontroll på hele anlegget. Kostnader etter en kontroll må påregnes.

En utvidet el-kontroll i et bygg er en grundigere vurdering av det elektriske anlegget enn en vanlig el-kontroll.

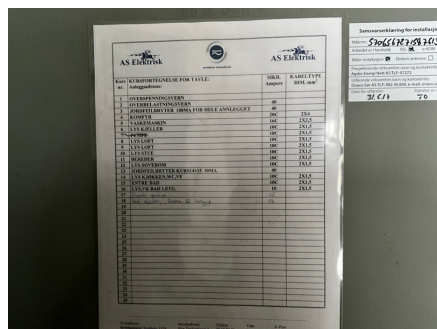
Den gjennomføres ofte når det er behov for å sikre at det elektriske anlegget er trygt, oppdatert eller har blitt utsatt for endringer, skader eller slitasje.

En utvidet el-kontroll er en full gjennomgang av det elektriske anlegget:

Dette inkluderer inspeksjon av sikringsskap, ledninger, stikkontakter, brytere og jordingssystemer.

Testing av jordfeilbrytere og beskyttelsesanordninger: Sikrer at disse fungerer som de skal for å hindre elektrisk støt og brann.

En utvidet el-kontroll gir en mer detaljert vurdering av det elektriske anleggets tilstand, og bidrar til å sikre at det er trygt og i henhold til gjeldende forskrifter.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1969. Utvendig fuktsikring er utført med tjærestoff fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

På bakgrunn av fukt i underetasjen anbefales det å gjøre tiltak i utvendig fuktsikring, dette for å unngå ytterligere fukt med dertil skader. Ved ny fuktsikring bør også murene isolere på utsiden slik at fare for kondens på innsiden av veggene minimeres.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Spenningsprekker finner du ofte i forbindelse med dører og vinduer. Lange og gjennomgående, for det meste loddrette. Her er det ofte bygningsmaterialene som har beveget seg, og slik forårsaket sprekken.



TG 2 Terrengforhold

Boligen er oppført i skrått terreng. Store deler av eiendommen var dekket av snø på befaringsdagen. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av fukt i underetasjen og synlige deler av eiendommen.

Vurdering av avvik:

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

Tek 17.
§ 13-11. Overvann
Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Fall mot bygningen kan på sikt resultere i tett drenering og fukt/vann i underetasje/kjeller.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eier opplyser:

Avløpsrør av plast tilkoblet privat pumpe med kvern. Pumpe ledningen er tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledning av plast (PEL)/metall tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Oljetank

Det er oljetank i glassfiber. Oljetank er fra 1975.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Anlegget er ikke i bruk og det er da pålegg om sanering.

Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Kostnad er satt for vask og sanering av tanken, ikke fjerning av selve tanken eller eventuelt forurenset masser ved lekkasje.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Alle rør bør fjernes.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Punktet skal beskrive avvik som kun skal opplyses om og ikke videre vurderes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
 - Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
 - Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
 - Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
 - Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
 - Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
 - Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
 - Balkonger, terrasser skal ha rekkverk med høyde minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 meter og minimum 1,0 meter der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter.
 - Vinduene på loftet (gavlveggene) tilfredsstiller ikke dagens krav for rømning.
 - Krav om rekkverk kom i byggeforskriften i 1969 og er krav på bygge tidspunktet og fra da bygget ble påbygd.
 - På bakgrunn av manglende samsvarserklæringer på deler av anlegget anbefales det en utvidet el kontroll på hele anlegget.
- Kostnader etter en kontroll må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

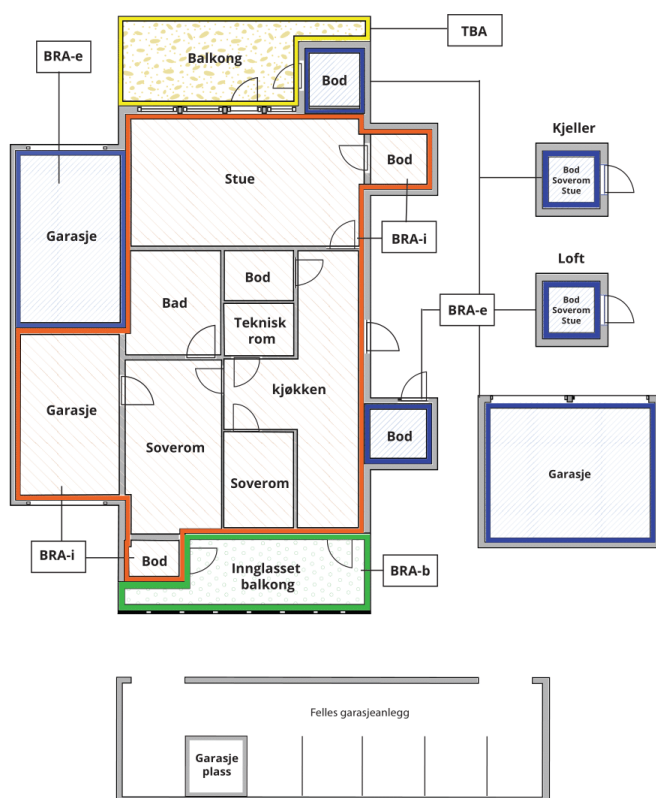
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. etasje	50			50		25	75
1. etasje	88			88	12		88
Kjeller	82			82	11		82
SUM	220				23	25	245
SUM BRA	220						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, gang, bod, kott		
1. etasje	Entré, bad, soverom 1, soverom 2, stue, kjøkken		
Kjeller	Entré, vaskerom, hall m/trapp, bad, stue, bod		

Kommentar

Frittliggende garasje kun oppmålt, 32 m².

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

På grunn av skjevheter i etasjeskille og byggets utforming er arealet for bygget 2.etasje omtrentlig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Godkjente tegninger stemplet 30.4.1986 legges til grunn for lovlighet.

I byggets 2.etasje er det opprinnelig 5 soverom, det største er delt på midt og i bruk som 2 soverom.

Godkjente tegninger fra byggeår legges til grunn for lovlighet for byggets 1. og kjelleretasje.

I byggets 1.etasje er toalettrom og bad adskilt, rommet er nå et stort bad.

I kjelleren er det 2 rom godkjent som soverom, rommene er i bruk som stue og veggen mellom er fjernet.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2026	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Sigurd Jarl Vestberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	3	83		0	914 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hattesteinen 23

Hjemmelshaver

Vestberg Sigurd Jarl

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	28.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	16.01.2026		Gjennomgått	6	Nei
Byggesak	02.02.2026		Gjennomgått	17	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

Befaringen er utført 29.1.2026 Klokka 10.00

Det var skyer og - 5 grader.

Ygget var delvis dekket av snø på befaringsdagen.

Målingene er utført med Leica, Disto Nivelleringspresisjon ± 0,3 mm/m*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.

Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Oppdraget omfatter kun boligen.

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingssutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Gyldighet på rapport er 1. år etter befaring.