


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Stokkelandsåsen 52 A, 4643 SØGNE

 KRISTIANSAND kommune

 gnr. 417, bnr. 162

Sum areal alle bygg: BRA: 227 m² BRA-i: 227 m²



Befaringsdato: 03.03.2025

Rapportdato: 20.03.2025

Oppdragsnr.: 19344-1552

Referansenummer: UU1088

Autorisert foretak: Boligtakst AS

Vår ref:




BOLIGTAKST AS

 Medlem av
Sørlandstakst



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

Norsk takst

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



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

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

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

Boligtakst AS eies og drives av Sven Bentsen. Med bakgrunn innen murerfaget og eiendomsbransjen startet arbeidslivet med taksering i 2009. Siden den tid har takseringsyrket vært fulltidsdrift med hovedfelt innen tilstandsrapport, byggelånskontroll, reklamasjon, forhåndstakst og verditakst. Boligtakst er tilknyttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Lokalisert i Kristiansand med arbeidsområde hovedsakelig i Agder.

Rapportansvarlig

Sven Bentsen

post@boligtakstas.no

909 83 104



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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
- løsløse 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 straffansvar.

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.



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra ca 1972 som er ombygd over tid. Det er påpekt flere forhold/avvik som fremkommer i rapporten. Betydelige oppgraderinger må kunne påregnes i tiden fremover.

For øvrig må hele rapporten leses

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

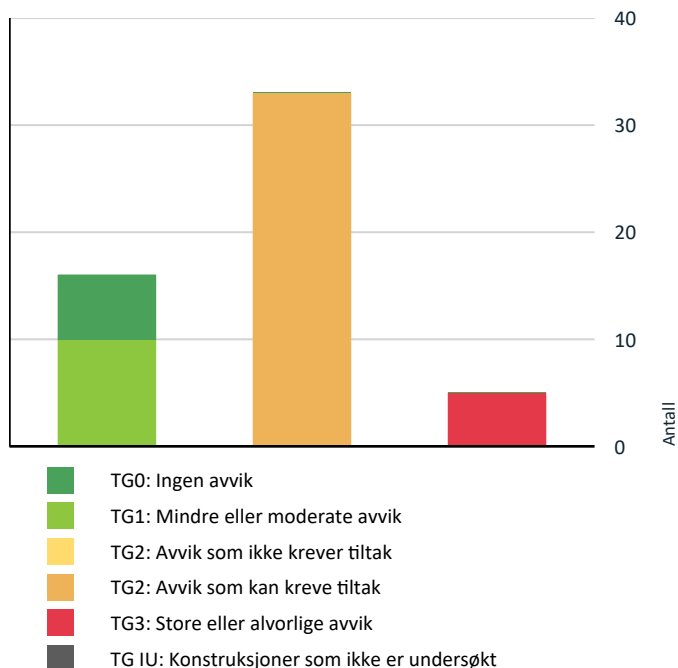
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

1 etasje er det bygget gang med inngangsdør mellom to soverom som ikke er på tegninger

Underetasje har nå i hovedsak helt annen planløsning enn det som fremkommer på plantegning i byggesaksmappe. Boligen er delt opp uten innvendig adkomst i boligen. Dette er normalt ikke lovlig og eventuelt søknadspliktig endring.

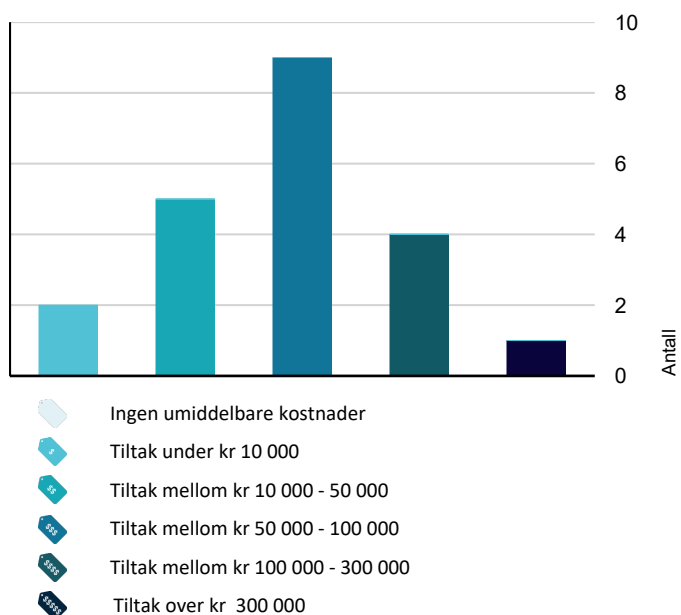
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er ut fra forskrift bare TG3 som er pålagt å ha et anslått kostnadsestimat for utbedring.

I rapporten kan det likevel være enkelte TG2 som blir kostnadsestimert hvor dette anses som hensiktsmessig. Boligen var møblert og hadde mye lagrede ting i enkelte rom ved befaringen, slik at det var begrenset synlighet og tilgang med tanke på diverse overflater.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Skyvedør i stue [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [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](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [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 > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken 2 > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken 2 > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1972

Kommentar

Ifølge byggesaksmappe

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med teglstein og undertak med plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert fuktskjolder i undertak som tyder på lokale svakheter. Det må gjøres oppmerksom på at undertak kun er kontrollert med stikk kontroll. Svakheter kan forekomme ut fra alder/slitasje

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Alder tilsier at utskifting må kunne påregnes i nær tid. Grunnet lokale svakheter vil det normalt være hensiktsmessig å vurdere full utskifting kontra lokale utbedringer. Normal levetid på denne type tekking er 40-60 år.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Kun stikk kontroll utført av undertak fra område ved takrenne hageside. Normal slitasje i dette området



Takflater



Område med lokal skade og manglende beslag

Nedløp og beslag

Variierende alder og slitasje på utvendige beslag.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Det mangler snøfangere på taket. Takrenner har avvik (se bilder)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskiftninger på takrenner må påregnes. Det anbefales å montere snøfangere på taket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Ujevn og stedvis manglende fall på takrenner



Manglende taknedløp

Tilstandsrapport



Manglende endelokk på takrenner



Råteskade i ustikk på gavlvegg

Veggkonstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord.
Støpte/murte vegger i deler av underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kledningsbord med varierende slitasje alder tatt i betraktning. Det er registrert råteskade i treverk med utstikk på begge endevegger/gavlvegger. Råteskade registrert under skyvedør og diverse enkeltbord på fasader.

Tildigere ombygd garasje som nå fremstår som boligdel antas å ha svak isolering. Leca grunnmur antas å være uisolert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Områder ved råteskader må sjekkes nærmere med tanke på omfang og utbedres.

Hvorvidt det er ønskelig å gjøre større oppgraderinger med tanke skifte av kledning, vindtetting, isolasjon på fasader må vurderes ut fra behov og ønsket standard. Alder, slitasje og standard tilsier at oppgraderinger vil være naturlig å vurdere i slike tilfeller.

Omfang er som beskrevet ikke videre kontrollert med inngrep eller lignende.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Råteskade i ustikk på gavlvegg



Råteskade i treverk under skyvedør



Sporadisk råteskade i bord på endevegg

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperretak i tre med saltak utforming. Lufting via spalte i gesimser og ventiler. Jevnlig godt oppsyn av loft- og takkonstruksjoner anbefales på generelt grunnlag. Endring ved bruk og ombygging av boligen kan også endre forhold med tanke på kondensproblematikk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe fukt skjolder registrert i undertak.

Vepsebol registrert på loft som skyldes utette løsninger/manglende fluenetting.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det må bemerkes at det ofte er vanlig med noe skjolder på undertak med denne type alder og oppbygging. Forhold tyder likevel på lokale svakheter. Tiltak og utbedringer vil være naturlig å se i sammenheng med skifte av taktekkning.



Fuktskjolder ut mot gavlvegg hageside



Fuktskjolder ved gjennomføring av tak.

TG 1 Vinduer - med plastkarmen

Vinduer med plastkarmen i underetasje er skiftet for ca 3 år siden ifølge eier. Arbeider utført av faglært som vennetjeneste.

Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

TG 2 Vinduer

Vinduer i 1 etasje er fra byggetid.

Vinduer i underetasje med trekarmen har varierende alder og slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Flere vinduer har høy slitasje og punkterte isolerglass.
Flere vinduer er vanskelig å åpne-lukke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utskiftinger av flere vinduer fremover. Utskiftinger kan vurderes ut fra hvilke vinduer som er mest prekære.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Manglende tetting rundt vinduer i murvegg.

TG 2 Dører

Varierende alder på ytterdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Generell slitasje på ytterdører

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

Utskiftinger etter behov og eventuell ønske om økt standard.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Skyvedør i stue

Skyvedør fra byggetid med trekarmen og isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Høy slitasje og punktert/knekt isolerglass.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren er moden for utskifting.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Råte i akrm

Tilstandsrapport



Knekt glass

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse av trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrassedekke har ujevnt dekke som indikere svikt/svakhet i fundamentering. Underliggende fundamentering kun delvis synlig for kontroll. Det er registrert skjevheter i stolper og treverk som er i direkte kontakt med terreng som gir økt slitasje.

Konsekvens/tiltak

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

Terrasser har behov for generell oppgradering og utbedring grunnet slitasje og påpekte avvik.



Kun deler av fundament/stolper synlig på underside



Terrassedekke har ujevn overflate



TG 2 Andre utvendige forhold

Utvendig hagestue er ikke kontrollert nøye og kun gitt noen kommentarer under bilder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkel/ufagmessig utførelse/finish på hagestue

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kun enkel kontroll utført og forhold kommentert.



Enkel utførelse på hagestue

Tilstandsrapport



Enkel utførelse på hagestue



Skyvedører var frosset og ble ikke testet ved befaringen



Snødekt takflate

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig overflater med varierende alder og slitasje. Forhold er ikke nøye kontrollert eller kommentert i rapporten.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tiltak og eventuell utbedring må vurderes ut fra ønsket standard og behov av bruker/eier. Det settes ikke opp videre tiltak eller kostnader forbundet med dette punktet.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikk kontroll).

Vurdering av avvik:

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

Gulver har flere steder synlige og merkbare gliper i skjøter og overganger.

Uferdige løsninger/finish og slitasje/sår i flere rom

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Diverse oppgraderinger og utskiftninger må gjøres dersom forhold ønskes utbedret.

! TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggetid.

Vedovn montert i 1 etasje og underetasje.

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. Tilsyn av lokalt brann og feievesen skal normalt utføres i regi av kommunen. Det oppfordres til å innhente og/eller sjekke om det foreligger rapport/tilsyn på boligen med avvik.

Vurdering av avvik:

- Ildfast stein har sprekker.

Gjelder vedovn i 1 etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ut fra pipens alder så kan det forekomme fremtidig vedlikeholdsbehov da innvendige fuger og overflater svekkes med alder.



Slitasje inne i vedovn

Tilstandsrapport

! TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking i påforet vegg ble foretatt uten å påvise unormale forhold. Det må bemerkes at hullboring som er utført kun er å anse som en stikkontroll på et antatt utsatt område. Det er likevel ikke en fullverdig garanti for at det ikke kan være fukt eller kondensproblematikk på øvrige deler av skjult/lukket konstruksjon.



Hulltaking utført i stuedel hvor utvendig terreng kan lede vann mot yttervegg



! TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp fra byggetid. Ved siste befaring var det utført ombygging slik at trappen var blendet fra underetasje.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Vaskerom er av eldre dato. Belegg under fliser antas å være fra byggetid. Malte flater på vegg og tak.

Det har nylig vært lekkasje fra vaskerom som ifølge eier er utbedret ved å skifte sluk. Arbeider er utført som egeninnsats og ved faglært vennetjeneste.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Vaskerom er gitt TG3. Følgene hovedtrekk kan nevnes som begrunnelse:
- Høy alder og slitasje.
 - Belegg som skal fungere som tettesjikt er trolig fra byggetid.
 - Avvik på fallforhold, membranløsninger og manglende oppbrett ved dørterskler. Eventuelt lekkasjevann kan dermed renne ut ved dørene.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Ved befaringen var det åpent under vaskerom for å sjekke at det var tørket opp etter lekkasjen. Ingen fuktutslag ble registrert

Tilstandsrapport



Lokal utbedring utført rundt sluk

1 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



1 ETASJE > BAD

Generell

Baderom ble oppgradert/ombygd for ca 7 år siden ifølge eier. Arbeider ble utført ved egeninnsats og av faglærte som vennetjeneste ifølge eier.

Ingen videre dokumentasjon tilgjengelig.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Panelplater i taket. Fliser på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Knekt flis ved vasken. Det mangler to fliser opppe i hjørne ved ventil. Generell enkel utførelse på flisarbeid med tanke på finish/tilpasning. Plassering av vindu anses som del av våtzone og er sånn sett en uheldig løsning med tanke på membranløsninger og risiko for fuktproblematikk.

Konsekvens/tiltak

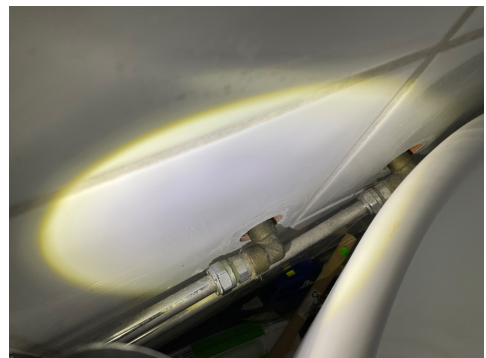
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Forhold opplyses grunnet risiko for fuktproblematikk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Knekt flis ved vasken



Gjennomføringer ser ut til å mangle tilstrekkelig tetting.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Baderom fungerer med dagens utforming, men forhold opplyses siden det kan innebære risiko for følgeskader ved en eventuell lekkasje eller fuktsøl i rommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Stedvis enkel tilpasning/utførelse på flisarbeid

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk plassert under innredning med vask. Denne har begrenset tilgang/synlighet. Badekar lot seg ikke flytte på en enkel måte og sluk eller avløp under der er ikke kontrollert. Eier opplyste at dette var meget tungt å vanskelig å plassere den gang det ble satt inn.

Ved å ta bilde av sluk under innredning ble det registrert synlig tegn til membran. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislime og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Arbeider utført uten videre dokumentasjon. Ukjent utførelse grunnet manglende dokumentasjon og liten/ikke tilgang til sluk/avløp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det gjøres oppmerksom på forhold rundt membran og ukjent utførelse samt den risiko det kan utgjøre dersom utførelsen ikke er fagmessig utført.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator



Bilde tatt av sluk under innredning



Ikke fagmessig tetting rundt rør med gjennomføring i vegg.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderom inneholder Innredning med vask, toalett og badekar.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vvs-utstyr har slitasje

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting etter behov/ønske på standard

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sprekk i bunn av badekar

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avsug via motor plassert på kaldtloft. Funksjon ok ved befaring, men ukjent alder på motor.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold



UNDERETASJE > BAD

Generell

Baderom ble oppgradert for 3-4 år siden ifølge eier. Arbeider er opplyst utført av diverse faglærte som vennetjeneste. Ingen videre dokumentasjon foreligger.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Malte flater i taket. Våtromplater på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

En del muggdannelse på overflater/fuger i dusjsone.

Enkel/manglende finish/tilpasning i overganger

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forhold opplyses og må sees i sammenheng med utførelse uten dokumentasjon og som egeninnsats



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Ved dagens løsning anbefales det kabinett i rommet.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Synlig membran registret i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

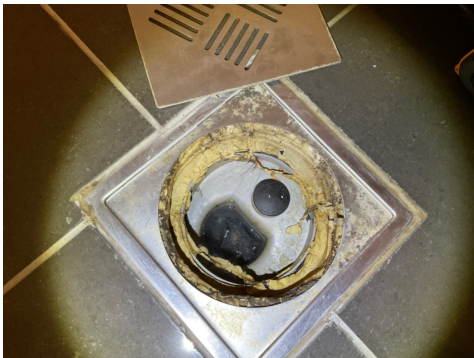
Arbdeider utført av faglært som vennetjeneste uten videre dokumentasjon.

Ser ikke ut til å være benyttet klemring i sluk ved overgang mellom sluk-membran.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Membranarbeider har hovedsakelig skjult utførelse og dermed kun mulig å vurdere ut fra informasjon gitt. Det ble ikke registrert målbare tegn til svikt/lekkasje ved befaringen, men det må gjøres oppmerksom på opplyste forhold og risiko forbundet med tanke på fuktproblematikk.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderom inneholder dusjhjørne med glassdører, toalett og innredning med vask.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte. Spalte i dørkarm for tilluft til rommet.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført fra tilstøtende rom i område bak plassering til vask. Mest aktuelle sted med tilgang. Område ved dusjsone grenser mot yttervegg og annet baderom og dermed ikke tilgang for hulltaking der. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderom med ukjent alder og utførelse/dokumentasjon.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Panel i taket. Fliser på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utette gjennomføringer i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Generell renovering/oppgradering er å anbefale

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utette gjennomføringer i vegg

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Badegulv har avvik på fallforhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fagmessig fallforhold må etableres ved renovering/oppgradering av rommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Baderom med oppgradering ved tidligere eier. Ukjent alder og utførelse på membran

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ukjent utførelse og alder på membran. Ved terskel kan man se at det mangler oppbrett og tegn til tidligere fuktskade på terskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen lekkasje registrert ved befaringen, men en oppgradering er å anbefale grunnet slitasje og ukjent alder/utførelse

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilgang til sluk ikke klargjort eller mulig å kontrollere uten diverse demonteirng/flytting av utstyr.



Manglende oppbrett ved terskel og tegn til eldre fuktskade

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og kabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vvs-utstyr har slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskiftinger bør påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

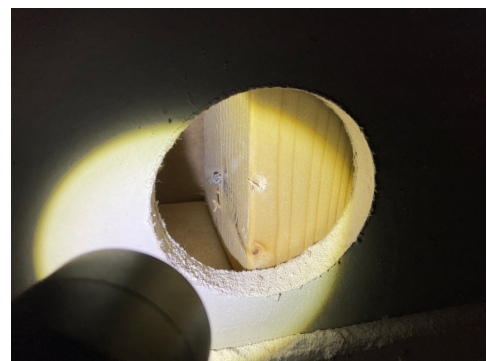
Mekanisk avtrekksvifte. Spalte i dørkarm for tilluft til rommet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det må opplyses at det kun var tilgang for hullboring ved døren som i utgangspunktet er et område med begrenset sannsynlig for fuktproblematikk.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning skiftet ved tidligere eier. Ukjent alder. Malte fronter og laminert benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innredning har generelt en del slitasje. Sår og skader på benkeplate. Mindre drypp registrert fra kobling på vannrør under vasken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vil være naturlig å vurdere utskifting av innredning. Kobling med drypp må sjekkes/utbedres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Mindre drypp fra kobling

Innredning med laminerte fronter og benkeplate. Varierende alder på innredning.
Overskap langs yttervegg av eldre dato. Øvrig deler av innredning ca 10 år gammel ifølge eier.
Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innredning med enkel stand. Noe slitasje og skjevheter på fronter. Det mangler sokkellist ned mot gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak angitt. Eventuell oppgradering ut fra ønsket standard til bruker/eier.



1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok ved befaringen

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Viften har slitasje og ufagmessig oppheng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer idag, men vil være naturlig å vurdere utskifting sammen med kjøkkeninnredning.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Svakt oppheng/innfesting

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok ved befaringen.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN 2

! TG 2 Overflater og innredning

Brukt innredning montert i nyere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkel innredning og generell slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Fungerer til sin hensikt, men forhold opplyses. Eventuell oppgradering eller fjerning ut fra behov eller type bruk av rommet.



Ufagmessig og enkel opplegg av strøm, vann og avløp

[UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN 2](#)

! TG 2 Avtrekk

Ventiltor

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Synlig røropplegg er i hovedsak av kobber og eldre dato/byggetid. Enkelte lokale oppgraderinger utført i forbindelse med arbeider utført over tid. Eier opplyste at dette er utført av faglært, men som egeninnsats/vennetjeneste. Stoppekran er plassert ved bereder. Funksjon ok.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

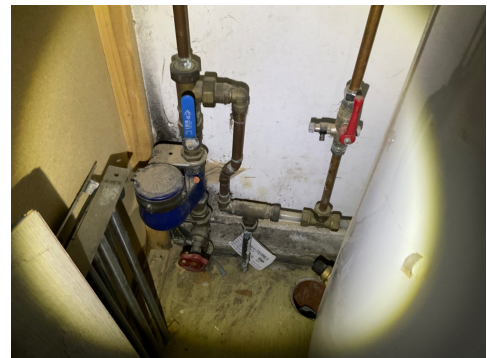
TG 2 settes også grunnet arbeider utført som egeninnsats av faglært uten dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Alder og stedvis enkel utførelse tilsier at det vil være naturlig å påregne oppgraderinger i nær tid.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Stoppekran

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Alder tilsier at det vil være naturlig å påregne oppgraderinger i nær tid.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via ventiler og åpne vindu/dører. Vanlig løsning ut fra byggetid/er. På loft er det plassert motor tilkoblet avtrekk i enkelte rom. Denne styres via bryter inne i kjøkkenskap. Motor fungerte ved befaringen, men det er ukjent alder og servicehistorikk. Det gjøres oppmerksom på disse forhold. Mulig behov for service eller utskifting i nær tid.

! TG 1 Varmesentral

Oppvarming med vedfyring og elektrisk. Varmepumpe ca. 7 år gammel ifølge eier. Funksjon ok ved befaring, men ikke nærmere kontrollert. En service utført ifølge eier. Alder tilsier dermed at ny service bør påregnes snarlig. Normal levetid for varmpumpe er 10-15 år.

! TG 0 Varmtvannstank

Bereder plassert på soverom er fra 2022. Ingen tegn til svikt. Skiftet av Aamodt vvs ifølge eier.



! TG 2 Varmtvannstank - hybel

Egen bereder på hybelbad. Ingen synlig tegn til svikt/lekkasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Beredere antas å være av noe eldre dato basert på utseende. Normal levetid for bereder er 15-25 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak angitt. Holdes under oppsyn.



! TG 3 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

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.
Svar eier:
Hovedsakelig eldre anlegg. Diverse oppgraderinger over tid.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Svar eier:
Ja i min tid som eier.
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, brantilløp eller varmgang (for eksempel

Tilstandsrapport

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ja En kontakt på soverom som har tegn til varmegang, men er nå spraymalt slik at det ikke sees.

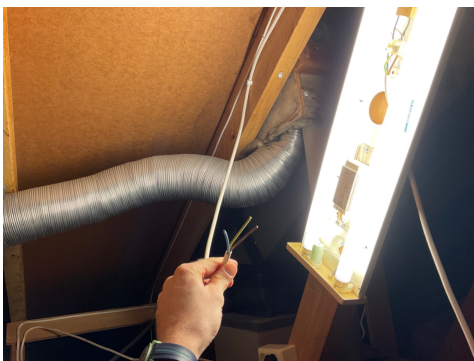
Generelt om anlegget

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
Ja
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 sikringskap 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?
Nei
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 Påpekte forhold samt alder og manglende dokumentasjon tilsier at det bør utføres kontroll av fagkyndig for nærmere oversikt på tilstand til el-anlegget.
Diverse oppgraderinger må kunne påregnes. Kostnadsestimat er kun basert på gjennomgang og kontroll av el-anlegget av fagkyndig. Kostnader for nødvendige oppgraderinger må vurderes særskilt av fagkyndig.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Eksempel på ledning uten endestykke.



Skrusikringer er fra byggetid.

TG 1 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.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent Slukkeapparat må jevnlig sjekkes. Dersom det er eldre enn 10 år bør det skiftes eller sjekkes av kyndig.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Ved befaring holdt eier på å skifte batteri og henge opp varslere. Det tas forbehold om at dette blir gjort.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen antas å være bygget på fjell og steinmasser ut fra omkringliggende terreng. Det er ikke registrert betydelige tegn til svikt i byggegrunn på boligen. Det er ikke utført nærmere kontroll da dette krever oppgravinger og målinger over lengre tid. TG settes ikke på dette punktet

Tilstandsrapport

! TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er registrert synlig grunnmursplast enkelte steder på tilbakefylte deler. Drenering er ellers overbygd og/eller tildekt. Ukjent alder på drenering, men antar eldre dato/byggetid.

Vurdering av avvik:

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

Grunnmursplast har manglende avslutning mot yttervegg. Plasten gliper og det er dermed mulighet for vann å renne ned mellom plast og veggen.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Fagmessig avslutning på grunnmursplast må utføres.

Det ble ikke registrert betydelig tegn til svikt på drenering ut fra kontroll utført ved befaringen, men det gjøres oppmerksom på alder, påpekte mangler og hovedsakelig skjult byningsdel.



Mangelfull avslutning på grunnmursplast mot vegg



Synlig grunnmursplast, men ikke avsluttet og tett mot vegg

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpte og murte fundamenter. Ingen tegn til betydelig svikt. Undertegnede har ikke foretatt nærmere kontroll av grunn og fundamenter da dette krever oppgravinger og målinger over lengre tid.

! TG 3 Forstøtningsmurer

Støpt forstøtningsmur ved gårdsplassen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler rekkverk/sikring på topp av mur for sikre mot fall

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Montere tilstrekkelig rekkverk/sikring på murer som har høyder over underliggende terreng på mer enn 0,5 m.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende sikring på topp av mur

! TG 2 Terrengforhold

Utearealer med forskjellige nivåer. Opparbeidet med terrasser, gress, støpte flater, beplantning og gårds plass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terrengforhold har stedvis overflater som vil kunne lede vann langs og mot yttervegger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp for overvann anbefales ledet bort fra vegger slik at man reduserer fuktpåkjenningen mest mulig

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 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, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	118			118	70
Underetasje	109			109	
SUM	227				70
SUM BRA	227				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Stue, Kjøkken, Vaskerom, Soverom, Bad, Soverom 2, Bod, Soverom 3		
Underetasje	Gang, Soverom, Stue, Bad, Bod, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Gang 2, Stue/kjøkken 2		

Kommentar

TBA/åpent areal: Her er det medtatt terrasse med utgang fra stuedel 1 etg.
Utestue er ikke medtatt siden denne er overbygd, men denne har størrelse på 12 kvm. BRA

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 1 etasje er det bygget gang med inngangsdør mellom to soverom som ikke er på tegninger
Underetasje har nå i hovedsak helt annen planløsning enn det som fremkommer på plantegning i byggesaksmappe. Boligen er delt opp uten innvendig adkomst i boligen. Dette er normalt ikke lovlig og eventuelt søknadspliktig endring.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Oppgradert ene bad i underetasje. Utførelse ved faglært vennetjeneste. Oppgradert gang i underetasje.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: To av rommene som er betegnet som soverom og stue/kjøkken grunnet bruk/innredning ved befaringen har mindre dagslysflate enn dagens krav til rom for varig opphold.

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	219	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2025	Sven Bentsen	Takstingeniør
09.2.2024	Sven Bentsen	Takstingeniør
	Iren Throne	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	417	162		0	609.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Stokkelandsåsen 52 A

Hjemmelshaver

Throne Iren

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.02.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.02.2024		Gjennomgått		Nei
Eier	07.02.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	08.02.2024		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	06.03.2024	
2	04.03.2025	
3	20.03.2025	

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 bygnings sakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperreren bak. Dette av hensyn til bygnings sakkyndiges 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.

- Bygnings sakkyndig 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. Bygnings sakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGG SUNDER SØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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 fuktinnhold 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 befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/UU1088>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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