

# Tilstandsrapport

📍 Tjørsvågveien 41, 4404 FLEKKEFJORD

📖 FLEKKEFJORD kommune

# gnr. 67, bnr. 55

Sum areal alle bygg: BRA: 198 m<sup>2</sup> BRA-i: 198 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.09.2024

Rapportdato: 24.09.2024

Oppdragsnr.: 20127-1720

Referansennummer: Z11808

Autorisert foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Vår ref: Thor Eivind Titland



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

Er et enmannsforetak som ble etablert i 1994 og jobbet som byggmester frem til 2005.

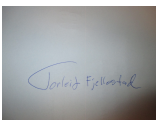
Gikk Teknisk fagskole på midten av 80- tallet og tok senere takstutdanningen gjennom Nito takst systemet i 2005.

Har jobbet på fulltid som takstmann siden 2006 og det har for det meste gått i utarbeidelse av tilstandsrapporter.

Mitt kontor finner dere i Tollbodgaten 8, som ligger midt i Kristiansand sentrum.



### Rapportansvarlig



Torleif Fjellestad

Uavhengig Takstingeniør

torl-fj@online.no

900 65 203



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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
- løsløre 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 bygningsakkyndig, 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.

! TG 0

### 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.

! TG 1

### 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.

! TG 2

### 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.

! TG 3

### 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.

- TG IU

### 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 - Byggeår: 1968

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater i fra 2011 følge eier. (etterligning av takstein) Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Har grodd noe mose på tekkingen enkelte steder. Ellers har tekkingen normal slitasje.

Innebygd takrenne med plast nedløp. Pipe er blitt helbeslått over tak.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har for det meste stående bordkledning av type falset og noe liggende dobbelfals kledning. Fasade i mot sjøen har vert kledd på nytt og endeveggen er blitt etterisolert, vindtettet og kledd på nytt. Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på fasader.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med tilhørende limtretrager i møne. Hele takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon som er blitt luftet innvendig. Mindre loft over bad ble vurdert.

Vinduer i hovedetasjen er av teak og det fleste har fast karm. Alle åpne vinduer er sidehengslet. Er satt inn et nyere åpne vindu på hovedsoverrommet. Mindre kjellervinduer er av tre.

Nyere hoveddør og ytterdør i mot carport med glass. Eldre tofløyet balkongdør av teak med lav brystning er funnet i bra stand ut i fra alder.

Støpt terrasse ut i fra stue som er skiferbelagt og er blitt delvis overbygget.

Mindre støpt trapp ved inngangsparti som har skiferheller.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Parkett, teppe og malte betonggulv.

Himling: Panel, synlige lettbetongelementer og slett himling med synlige sperrer.

Vegger: Panel, tapet, malt tapet og malt pusset grunnmur.

De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse. Sliping av parkettgulv bør vurderes.

Etasjeskiller er av lettbetongelementer og støpte kjellergulv.

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

Pipe i fra byggeåret med en åpen peis i stue og sotluke i kjeller. Er en oljebrenner i stue med en dagtank i trappegangen i mot carport som ikke har vert i bruk på mange år i følge eier.

Er en del utforde vegger under bakkenivå. Ellers er det synlig pusset grunnmur.

Hulltaking er foretatt i utfored vegg i hjørne ved trapp, uten å påvise unormale forhold.

Måleresultat: 12,8 vektprosent.

Trapp med åpne opptrinn til kjeller.

Innvendig har boligen malte glatte dører i hovedetasjen og to glassdører. Eldre innerdører i kjeller av forskjellige typer.

Disse dører er funnet i bra stand ut i fra alder.

[Gå til side](#)

### VÅTROM

Bad:

Eldre overflater i fra byggeåret. Er en glassfiberbunn med oppkant som er delvis synlig i fra undersiden i mellom to lettbetongelementer. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Ble foretatt fuktøk på undersiden i mellom to betongelementer.

Vaskerom:

Eldre overflater:

Malte pusset murvegger og synlige malte lettbetongelementer i himling.

Malt betonggulv med godt fall i mot og rundt sluk. Det er ingen varmekilde i rommet.

Betonggulvet er blitt malt med ukjent maling for et tettesjikt. Eldre opprinnelig sluk i gulvet.

Rommet har en vaskeum og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (Murvegger)

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

Parkettgulv, tapet på vegger, malt himling med synlige sperrer og fliser over kjøkkenbenken.

Nyere innredning med hvite fylling fronter.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

### SPELIALROM

# Beskrivelse av eiendommen

## Toalettrom:

Våtromsplater på vegger, gulvbelegg med oppkant og malt himling med struktur. Eldre vvs utstyr er funnet i bra stand og det er en ovn på veggen som varmekilde.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber i fra byggeåret.

Det er avløpsrør av støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe i stue.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskapet er plassert i trappegang og er blitt oppgradert med automatsikringer med merkede kurser. Deler av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering. Antar at grunnmur er blitt smurt inn med et tjærestoff som fuktsikring, dette var mest vanlig i denne byggeperioden.

Grunnmur er blitt murt opp av murblokker og pusset på begge sider. Antar at det er støpte stripefundamenter under grunnmur som var mest vanlig i denne byggeperioden.

Svak skråned tomt i rundt boligen.

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av ukjent type Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Ligger en oljetank under carport som ble sanert for en god tid tilbake i følge eier.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

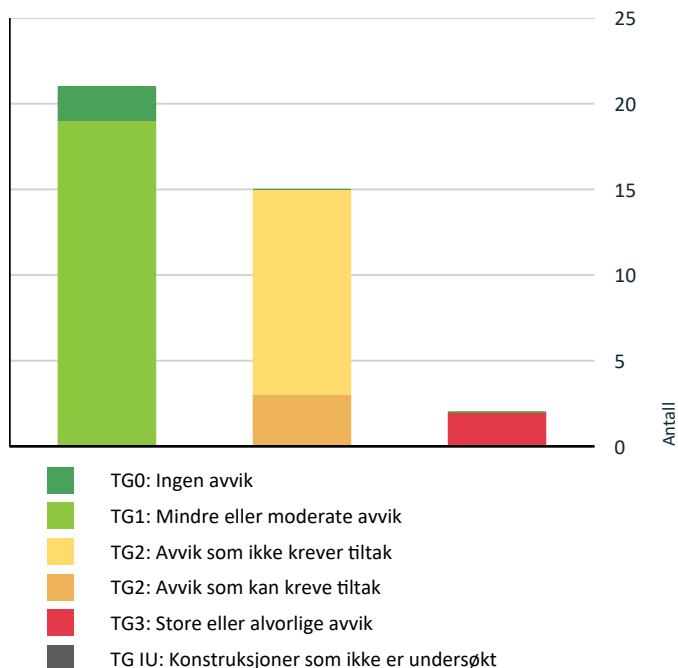
## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Kun tegning av ene fasade i kommune sitt arkiv.

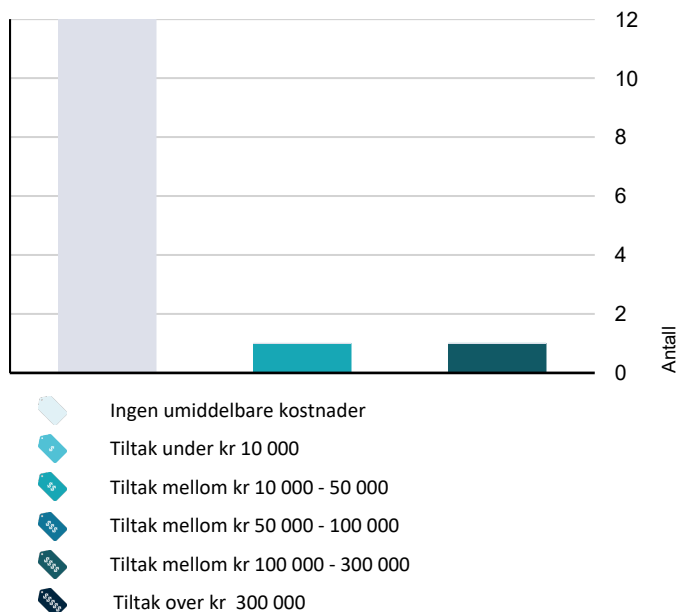
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

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

! Våtrom > Hoved > Bad > Generell [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Våtrom > Hoved > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand



# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1968

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater i fra 2011 følge eier. (etterligning av takstein) Taket er besiktiget fra takfot i stige. Har grodd noe mose på tekkingen enkelte steder. Ellers har tekkingen normal slitasje.



Deler av taktekingen.



Har grodd noe mose på tekkingen.

### TG 2 Nedløp og beslag

Innebygd takrenne med plast nedløp. Pipe er blitt helbeslått over tak.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**

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

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



Deler av takrenne.

### TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har for det meste stående bordkledning av type falset og noe liggende dobbelfals kledning. Fasade i mot sjøen har vært kledd på nytt og endeveggen er blitt etterisolert, vindtettet og kledd på nytt.

Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på fasader.

# Tilstandsrapport



Deler av kledningen med tilhørende belistninger.



Endevæggen er blitt kledd på nytt.

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med tilhørende limtretrager i møne. Hele takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon som er blitt luftet innvendig. Mindre loft over bad ble vurdert.



Deler kott over bad.



Krafting limtretrager i møne.



Lukket takkonstruksjon.

## TG 2 Vinduer

Vinduer i hovedetasjen er av teak og det fleste har fast karm. Alle åpne vinduer er sidehengslet. Er satt inn et nyere åpne vindu på hovedsoverommet. Mindre kjellervinduer er av tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Er en del slitasje på utvendig karm og ramme på de mest værutsatte steder og det er fare for punkteringer av vindusglass ut i fra alder på disse.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Godt vedlikeholdt på baksiden av boligen.

# Tilstandsrapport



Noe slitt karm og ramme i mot sjøen.

## TG 1 Dører

Nyere hoveddør og ytterdør i mot carport med glass. Eldre tofløyet balkongdør av teak med lav brystning er funnet i bra stand ut i fra alder.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Støpt terrasse ut i fra stue som er skiferbelagt og er blitt delvis overbygget.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



Deler av terrasse.

## TG 1 Utvendige trapper

Mindre støpt trapp ved inngangsparti som har skiferheller.



Trapp ved inngangsparti.

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

Gulv: Parkett, teppe og malte betonggulv.

Himling: Panel, synlige lettbetongelementer og slett himling med synlige sperrer.

Vegger: Panel, tapet, malt tapet og malt pusset grunnmur.

De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse. Sliping av parkettgulv bør vurderes.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av lettbetongelementer og støpte kjellergulv.



Lettbetongelementer.

## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 2 Pipe og ildsted

Pipe i fra byggeåret med en åpen peis i stue og sotluke i kjeller. Er en oljebrenner i stue med en dagtank i trappegangen i mot carport som ikke har vært i bruk på mange år i følge eier.

### Vurdering av avvik:

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

Innvendig dagtank for oljebrenner med røropplegg er ikke blitt fjernet.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Dagtank med røropplegg bør fjernes.



Peisinnsett i stue med underliggende vedovn.



Dagtank.

## ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Er en del utforde vegger under bakkenivå. Ellers er det synlig pusset grunnmur.

Hulltaking er foretatt i utfored vegg i hjørne ved trapp, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 12,8 vektprosent.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe mindre fuktvandring ble registrert ved søk i nedre del av grunnmur og direkte på støpte gulv med en fuktighetsindikator. Noe fuktmerker og maling har løsnet i fra grunnmur i nedreste del av grunnmur enkelte steder.

Dette har sammenheng med at det ikke ble brukt fuktsperre (plast) under fundamenter i denne byggeperioden som gjør at det alltid vil kunne bli noe oppsug av jordfuktighet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er viktig at ikke mer av grunnmur blir foret ut og lukket inne før årsaken til noe fuktighet er blitt utbedret.



Hulltaking i utfored vegg.

## ! TG 3 Innvendige trapper

Trapp med åpne opptrinn til kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Skulle ha vært en rekkverk på begge sider av trappen.

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## ! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører i hovedetasjen og to glassdører. Eldre innerdører i kjeller av forskjellige typer. Disse dører er funnet i bra stand ut i fra alder.

## VÅTROM

### HOVED > BAD

## ! TG 3 Generell

# Tilstandsrapport

Eldre overflater i fra byggeåret. Er en glassfiberbunn med oppkant som er delvis synlig i fra undersiden i mellom to lettbetongelementer. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Eldre innredning. Nyere dusjkabinett.



Naturlig ventilasjon.



Rørgjennomføringer i gulvet.



Stråleovn som varmekilde.

HOVED > BAD

## TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ble foretatt fuktsøk på undersiden i mellom to betongelementer.

## Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppbyggingen er en risikokonstruksjon ved en større lekkasje.



Ble foretatt fuktsøk på undersiden ved rørgjennomføringer.

KJELLER > VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

Malte pusset murvegger og synlige malte lettbetongelementer i himling.

KJELLER > VASKEROM

## TG 1 Overflater Gulv

Malt betonggulv med godt fall i mot og rundt sluk. Det er ingen varmekilde i rommet.

KJELLER > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Betonggulvet er blitt malt med ukjent maling for et tettesjikt. Eldre opprinnelig sluk i gulvet.

### Vurdering av avvik:

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

Se også punkt "rom under terreng".

### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Eldre opprinnelig sluk.

KJELLER > VASKEROM

## ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har en vaskekum og opplegg for vaskemaskin.



Vaskekum.

KJELLER > VASKEROM

## ! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

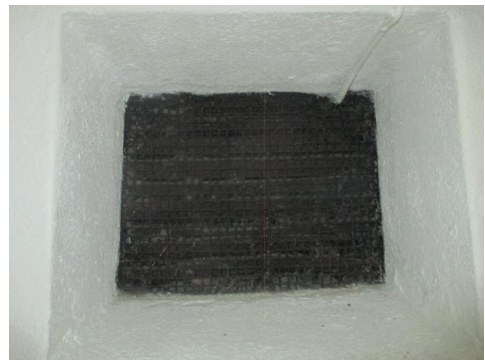
### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Stor luftenventil i grunnmur.

KJELLER > VASKEROM

## ! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (Murvegger)

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Se punkt "rom under terreng"

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnmur bør ikke fores ut og lukkes inne.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## KJØKKEN

HOVED > KJØKKEN

## ! TG 1 Overflater og innredning

Parkettgulv, tapet på vegger, malt himling med synlige sperrer og fliser over kjøkkenbenken.

Nyere innredning med hvite fylling fronter.

# Tilstandsrapport



Deler av innredningen.

HOVED > KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator.

## SPESIALROM

HOVED > TOALETROM

## TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:  
Våtromsplater på vegger, gulvbelegg med oppkant og malt himling med struktur.  
Eldre vvs utstyr er funnet i bra stand og det er en ovn på veggen som varmekilde.

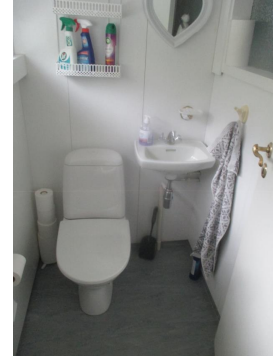
### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Deler av toalettrommet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber i fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Innendig stoppekran.



Trykkttank.

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Avløpsrør i fra byggeåret.

## ! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

## ! TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i stue.



Varmepumpe i stue.

## ! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



Nyere bereder er plassert på vaskerommet.

## ! TG 1 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

Sikringsskapet er plassert i trappegang og er blitt oppgradert med automatsikringer med merkede kurser. Deler av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

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)?  
**Ja**



Sikringsskapet er plassert i trapperommet.



# Tilstandsrapport



Nyere inntaksringer.

## **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.*

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## **Drenering**

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen er i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering. Antar at grunnmur er blitt smurt inn med et tjærestoff som fuktsikring, dette var mest vanlig i denne byggeperioden.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## **Grunnmur og fundamenter**

Grunnmur er blitt murt opp av murblokker og pusset på begge sider. Antar at det er støpte stripefundamenter under grunnmur som var mest vanlig i denne byggeperioden.

# Tilstandsrapport



Deler av grunnmur.

## TG 0 Terrenforhold

Svak skrånet tomt i rundt boligen.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av ukjent type Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Oljetank

Ligger en oljetank under carport som ble sanert for en god tid tilbake i følge eier.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

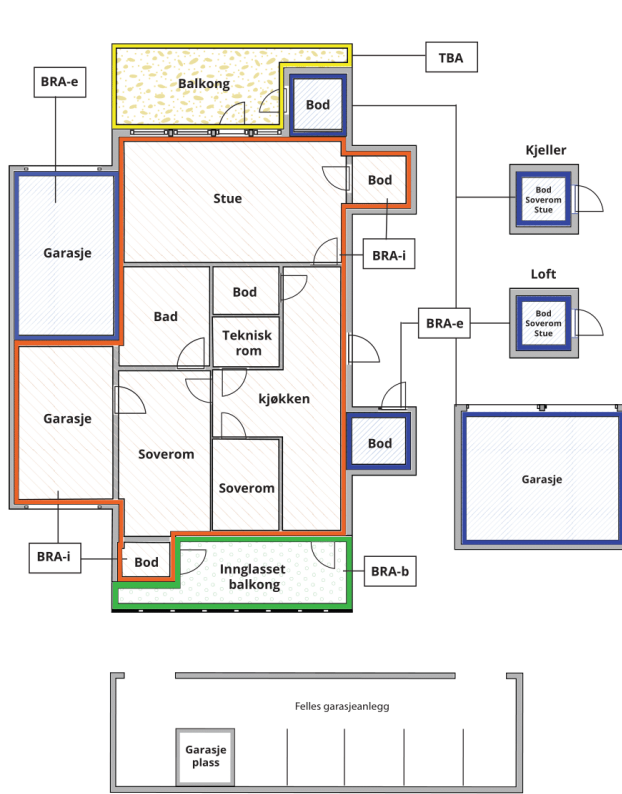
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hoved	104			104	21
Kjeller	94			94	
<b>SUM</b>	<b>198</b>				<b>21</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>198</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved	Entré , Trapperom , Stue , Kjøkken , Toalettrom , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller	Gang , Vaskerom , Kjellerstue , Bod , Lagerrom		

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Kun tegning av ene fasade i kommune sitt arkiv.

#### 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

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Lite dagslysflate i kjellerstue og mangel på rømningsvei. Ingen rom i kjeller er godkjent 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

Enebolig	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
	168	30

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2024	Torleif Fjellestad	Takstingeniør
	Thor Eivind Titland	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4207 FLEKKEFJORD	67	55		0	1286.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Tjørsvågveien 41

### Hjemmelshaver

Titland Thor Eivind

### Felles formue

Kr.

### Felles gjeld:

Kr.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1983

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.05.2024		Gjennomgått	4	Nei
Tegninger	05.05.1967	Kun en fasade tegning.	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	11.09.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.09.2024		Gjennomgått		Nei

# 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. 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/Z11808>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon