

Tilstandsrapport



 Enebolig

 Bakkegaten 8, 4400 FLEKKEFJORD

 FLEKKEFJORD kommune

gnr. 203, bnr. 128

Sum areal alle bygg: BRA: 159 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 20.10.2025

Rapportdato: 28.10.2025

Oppdragsnr.: 22447-1036

Referansenummer: ZF1287

Foretak: Myhre Takst & Bygg AS

Takstingeniør: Katrine Bakke Myhre



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

Myhre Takst & Bygg AS

Om Myhre Takst & Bygg AS

Myhre Takst & Bygg ble stiftet av Katrine Bakke Myhre.

Myhre Takst & Bygg AS driver med taksering i fast eiendom samt andre tjenester som bistand ved overtakelse/ferdigbefaring, areal målinger.

Med lang erfaring og solid byggfaglig kompetanse gir Katrine Bakke Myhre deg den gode hjelpen og de grundige rapportene du trenger.

Katrine Bakke Myhre gir deg råd om hvordan du løser din sak på en god måte.

Myhre Takst & Bygg AS tar oppdrag i Lister, men også hele Agder og Rogaland.



Rapportansvarlig

Katrine Bakke Myhre

katrine@myhretakst.com

411 00 907



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! 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 strakstiltak 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.

! 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.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre enebolig som ble pusset opp i 1997. Boligen ligger sentralt, like ved butikk, hovedvei, offentlig transport mm.

Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstkvinneens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak. Ytterligere undersøkelser må utføres før tiltak kan fastsettes. Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrifter.

Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.

Levetid på bygningsdeler er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levealder kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatte bygningsdelen er.

Boligen er vurdert utfra byggeår og hva er normal bruks og alders-slitasje. Det kan derfor være bygningsmessige avvik som ikke er nevnt i rapport da det er normalt utfra alder.

Rapporten må leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1865

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med tegltakstein trolig fra 1997.

Undertak av sutaks undertaks plater.

Taket er besiktiget kun fra bakkenivå, grunnet fare for fall.

Vannbord og vindski av tre.

Murt pipe ikke pusset, luftelyre var ikke mulig å inspisere.

Ingen sikring for snølaster/is fra tak er montert.

Takstige montert.

Takrenner og nedløp i plast.

Det er trekledning og bindingsverk. Enkelte vegger har original laftevegg.

Det registreres luftespalte og musebond i underkant av kledning enkelte plasser. Det registreres at enkelte plasser er det ikke tilstrekkelig med avstand fra kledning til gulv/bakke.

Det ble observert råteskader på kledning og listverk.

Sperrekonstruksjon i tre.

Malte trevinduer med 2 lags glass fra 1998.

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.

Terrasse av utført tre.

Utvendig trapp opp til 2 etasje i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er utført med :

Gulv: Laminat, flis, belegg og heltregulv.

Vegger: Malte plater, flis.

Himling: malte plater, himlings plater.

Store deler av boligen ble pusset opp i 1997, nytt laminatgulv stue 1 etasje 2023.

Etasjeskille av tre.

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmåling eller at boligen har radonsperre. Tg 2 settes grunnet det ikke foreligger dokumentasjon på dette.

Teglsteinspipe.

Boligen er utstyrt med 1 vedovn, 1 feieluke i 1 etasje.

Det foreligger ikke feierapparat.

Det er en grovkjeller/ krypkjeller under boligen.

Tilkomst luke utvendig i bakke.

Malt tretrapp.

Malte/lakkerte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerommet er rehabilitert i 1997.

Vaskerommet er utført etter tekniske forskrifter 1997.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeider på vaskerommet.

Vaskerom utført med tapet på vegg og tak-ess i tak fra 1997.

Det er foretatt fuktmålinger lokalt, ingen fukt utslag på befaringsdagen.

Tak-ess har en forventet levetid på 25-35 år.

Gulvet er tekket med vinylbelegg fra byggeår.

Vinylbelegg er klemt med klemring i sluk.

Det anbefales å holde sluk med oppsyn, og fukte sluk jevnlig for å unngå at den tørker ut.

Vaskerom utført med :

Opplegg for vaskemaskin og servant.

Det er ikke montert mekanisk vifte på vaskerommet. Dette er for å drive ut fuktig luft fra badet.

Det er ikke registrert luftespalte under dør.

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

Bad 1 etasje

Baderommet er rehabilitert i 1997.

Badet er utført etter tekniske forskrifter 1997.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeider på badet.

Baderom utført med våtromstapet på vegg og tak-ess i tak fra 1997.

Det er foretatt fuktmålinger lokalt, ingen fukt utslag på befaringsdagen.

Terskel er 25 mm høy.

Gulvet er tekket med vinylbelegg fra 1997.

Bad utført med :

Vask, duskabinett og toalett.

Det er montert mekanisk vifte på badet. Anbefaler å la den stå på i 30 min etter dusj.

Det er luftespalte under dør.

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

Bad 2 etasje

Baderommet er rehabilitert i 1997.

Badet er utført etter tekniske forskrifter 1997.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeider på badet.

Baderom utført med fliser og malte plater på vegg, tak-ess i tak fra 1997.

Det er foretatt fuktmålinger lokalt, ingen fukt utslag på befaringsdagen.

Beskrivelse av eiendommen

Det var ikke bom i flis på befaringsdagen.
Baderommet har flisebelagt gulv med elektriske varmekabler.
Gulvet er tekket med fliser og med membran fra 1997.
Bad utført med :
Vask, duskabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er montert mekanisk vifte på badet. Anbefaler å la den stå på i 30 min etter dusj.
Det er luftespalte under dør.
Hulltaking er foretatt i tilstøtende rom som er kjøkken. Det var ingen unormale forhold på befaringsdagen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken innredning har slitasje og skader som bør forventes ut fra byggeår.
Kjøkken med profilerte fronter med benkeplate i laminat.
Kjøkken er utstyrt med oppvaskmaskin, kjøleskap/frys, komfyr, mikro og oppvaskmaskin.
Kjøkken med sokkel.
Kjøkken ventilator med avtrekk.
Kjøkken med profilerte fronter med benkeplate i laminat.
Kjøkken er utstyrt med oppvaskmaskin, kjøleskap/frys, induksjonstopp, mikro, stekeovn.
Kjøkken med sokkel.
Kjøkken ventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av plast (rør i rør).
Vannledninger er besiktiget i krypkjeller.
På det generelle anbefales det med avhending av bolig en gjennomgang av rør opplegg ved autorisert rørlegger.
Avløpsrør av plast.
Det er naturlig ventilasjon i boligen med mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.
Varmepumpe fra 2005. Varmepumpen er ikke funksjonstestet på befaringsdagen.
Varmtvannsberederen er ikke lekkasjesikret.
Sikringsskap plassert vaskerom 1 etasje og gang 2 etasje.
Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggerunn.
Det er ikke observert dreneringsplast rundt boligen.
Det er ikke fuktsikring mot grunn. Hjemmelshaver opplyser om at det har vært fuktinnsig i krypkjeller.
Det er synlige murer.
Fundamenter er ikke undersøkt da det kreves inngrep på overflaten inne i bolig.
På befarings dagen var ikke observert forhold som kunne tilsi vesentlige svikt i grunn og fundamenter.
Ukjent årstall på vann og avløpsledninger. Private stikkledninger offentlig tilkoblet.
Terreng forhold er vanskelig å undersøke da det er bygget terrasse over terreng. Det må undersøkes nærmere.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

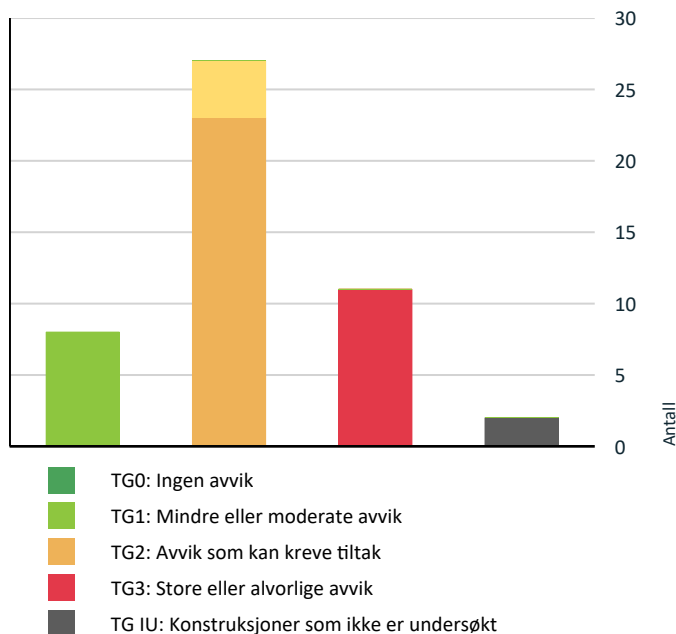
Enkelte vegger er tatt vegg i 1 og 2 etasje mot stue. Det er tegnet inn et bad på loft, dette er kun et soverom i dag.

Det er en krypkjeller under boligen der varmtvannstank og koblinger er.

Det må understrekes at det stilles krav fra riksantikvaren om rehabilitering av boligen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

An error has occurred while processing Graph 'graph1':
ColorPalette is empty

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand



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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1865

Kommentar

Byggeår er antatt 1865 da førte brev på eiendommen ble arkivert. Avvik på byggeår kan forekomme.

Tilbygg / modernisering

1997	Modernisering	Totalt renover, noen bygningsdeler ble beholdt. Viser til kommunens dokumenter og egenerklæring.
2023	Modernisering	Nytt laminatgulv 1 etasje stue.



! TG 2

Nedløp og beslag

Vannbord og vindski av tre.

Murt pipe ikke pusset, luftelyre var ikke mulig å inspisere.

Generelt anbefales det tilsyn av loft for kontroll av takgjennomføringer/beslagsløsninger mm, spesielt høst/vinter ved kraftig nedbør/snø. Med dagens ekstremvær som tidvis oppstår så er disse punktene spesielt utsatte for mindre lekkasjer/fukt.

Ingen sikring for snølast/is fra tak er montert.

Takstige montert.

Takrenner og nedløp i plast.

Normalt oppsyn og vedlikehold påregnes, samt utskiftninger etter estimerte levetider.

I følge NBI :Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler har vindskeer/vannbord en forventet levetid på 15-25 år.

I følge NBI :Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler har Snøfangere,taksikringsutstyr og takstige en forventet levetid på 20-40 år

I følge NBI :Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler har Murte piper/skorsteiner over tak, uten puss en forventet levetid på 20-40 år

I følge NBI :Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler har Takrenner/nedløp i plast en forventet levetid på 20-30 år

Årstall: 1997

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert snøfangere på taket.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.

Ved renovering av taket er det etterdagens krav om montering av snøfangere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UTVENDIG

! TG 2

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med tegltakstein trolig fra 1997.

Undertak av sutaks undertaks plater.

Taket er besiktiget kun fra bakkenivå, grunnet fare for fall.

I følge NBI :Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler har takstein en forventet levetid på 30-60 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert manglende mønestein på mønet.

Det er registrert fuktmerker rundt gjennomføring av luftehatt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må tas nærmere undersøkelser rundt gjennomføringen av luftehatt.

Det må monteres nye mønestein der det mangler.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Veggkonstruksjon

Det er trekledning og bindingsverk. Enkelte vegger har original laftevegg.

Det registreres luftespalte og musebond i underkant av kledning enkelte plasser. Det registreres at enkelte plasser er det ikke tilstrekkelig med avstand fra kledning til gulv/bakke.

Det ble observert råteskader på kledning og listverk.

Selve veggkonstruksjonen og etasjeskillere ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringen dagen.

Trekledning har en forventet levetid på 40-60 år

I følge NBI Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler 700.320 har bindingsverk en forventet levetid på 40-80 år.

Årstall: 1997 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

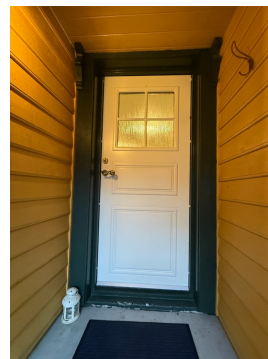
Yttervegg mot nabo har slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tillegg til bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Tiltak:
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Yttervegg mot nabo må undersøkes nærmere.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperrekonstruksjon i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Takvinduer med råteskader må byttes, råteskadene sprer seg over tid og vil kunne slippe inn nedbørs vann.

Enkelte vinduer i boligen har kondensmerker, det må tas en vurdering om disse må skiftes.

Noen låser er løse.

Konsekvens/tiltak

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

Takvinduer med råteskader må byttes, råteskadene sprer seg over tid og vil kunne slippe inn nedbørs vann.

Enkelte vinduer i boligen har kondensmerker, det må tas en vurdering om disse må skiftes.

Lås som er løse må festes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 3 Vinduer

Malte trevinduer med 2 lags glass fra 1998.

Det er utført funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

I følge NBI :Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler ha vinduer en forventet levetid på 20-60 år.

Årstall: 1998

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsrapport



! TG 3 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.

I følge NBI :Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler ha vinduer en forventet levetid på 20-60 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

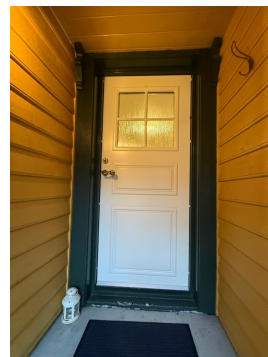
Ytterdør mot gate har råteskader og har værslitt overflate.

Konsekvens/tiltak

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

Råteskaden må skiftes ut for å unngå lekkasje inn.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse av utført tre.

I følge NBI Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler 700.320 har Bindingsverk en forventet levetid på 40-80 år

Årstall: 1997

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert grønske på terrassebordene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassebordene må vaskes og dermed behandles for å unngå grønske. Grønske gjør at terrassebordene blir glatte og dermed skaper sklifare.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp opp til 2 etasje i tre.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er ikke montert rekkverk på venstre siden av trappen.

Det er registrert råteskader i enkelte trinn i trappen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskadet trinn må byttes ut og rekkverk må monteres på venstre side, slik at trappen blir sikker å gå i.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Boligen er utført med :

Gulv: Laminat, flis, belegg og heltregulv.

Vegger: Malte plater, flis.

Himling: malte plater, himlingsplater.

Store deler av boligen ble pusset opp i 1997, nytt laminatgulv stue 1 etasje 2023.

Skader og riss kan forekomme.

Årstall: 1997 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fukt i gulv kjøkken i andre etasje og i taket nedenfor (vaskerom 1 etg) kjøkkenet. Hjemmelshaver opplyser om at det har vært lekkasje fra et kjøleskap i 2 etasje.

Det registreres slitasje i gulver i 2 etasje og knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lekkasje fra kjøkken må undersøkes nærmere for å kartlegge omfang.

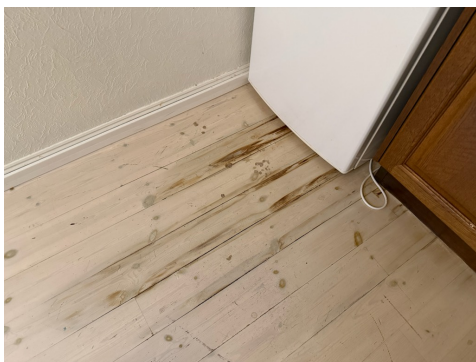
Kosmetisk slitasje på gulv kan utbedres med sliping og lakking av gulv. Knirk i gulvet kan utbedres ved å feste knirkepunkt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av tre.

I følge NBI Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler 700.320 har Bindingsverk en forventet levetid på 40-80 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

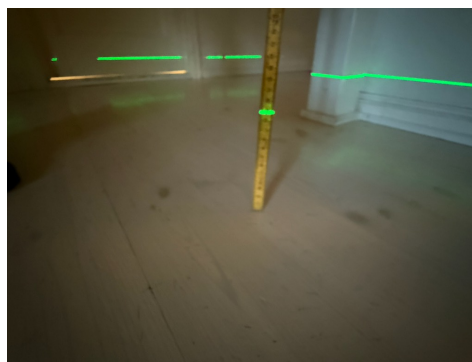
Fuktskadene er fra kjøkken 2 etasje ned til vaskerom 1 etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres videre undersøkelse i etasjeskille mellom kjøkken 2 etasje og vaskerom 1 etasje for kartlegging av omfang.

Det er registrert avvik på skjevheter i etasjeskillere, dette må påregnes ved eldre boliger.



! TG 2 Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmåling eller at boligen har radonsperre. Tg 2 settes grunnet det ikke foreligger dokumentasjon på dette.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe.

Boligen er utstyrt med 1 vedovn, 1 feieluke i 1 etasje.

Det foreligger feierrapport fra 2017. Da hjemmelshaver opplyser om at ildsted ikke brukes pga varmepumpe.

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet og pipe er kun inspisert fra bakkenivå. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.

I følge NBI Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler 700.320 har murte piper en forventet levetid på 20-40 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Krypkjeller

Det er en grovkjeller/ krypkjeller under boligen.

Tilkomst luke utvendig i bakke.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er avvik:

Det er manglende ventilering i krypkjelleren.

Oppbyggingen av krypkjeller harkun naturstein.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

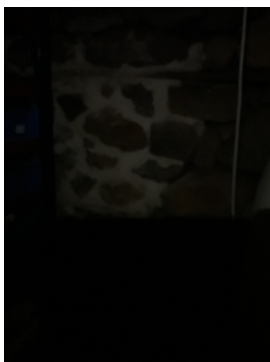
Bedre ventilerings av kryprommet må etaleres med ventiler. Om det ikke er nok ventillering av kryprommet kan det dannes sopp, råteskader og kondens.

Det må undersøkes om veggene av naturstein må forsterskes, da det kun er stablet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport

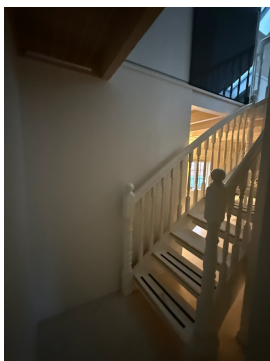


! TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp.

Årstall: 1997

Kilde: Egenerklæring



! TG 2 Innvendige dører

Malte/lakkerte fyllingsdører.

Årstall: 1997

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er avvik:

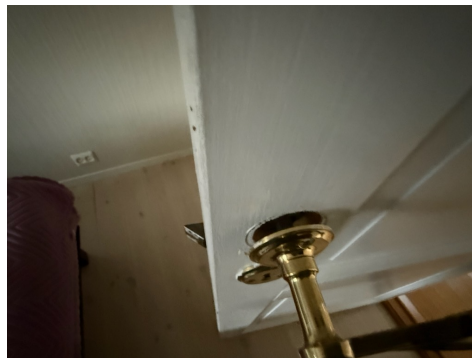
Håndtak på dør på loft er løst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndtak må festes og enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE 1 > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er rehabilitert i 1997.

Vaskerommet er utført etter tekniske forskrifter 1997.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeider på vaskerommet.

Årstall: 1997 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE 1 > VASKEROM

! TG 3 Overflater vegger og himling

Vaskerom utført med tapet på vegg og tak-ess i tak fra 1997.

Det er foretatt fuktmålinger lokalt, ingen fukt utslag på befaringsdagen.

Tak-ess har en forventet levetid på 25-35 år.

Årstall: 1997 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er observert fuktskader i himling.

Tapet er ikke godkjent til bruk i våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Påviste fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke innneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.

- Membran/tettesjikt må legges.

Det må gjøres videre undersøkelser for å kartlegge omfanget av skaden i himlingen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



ETASJE 1 > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er utført med våtromsbelegg.

I følge NBI :Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler har våtromsbelegg en forventet levetid på 10-30 år.

Årstall: 1997 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.
- Venylbelegget har oppnådd over halve forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskader i tiliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Det må tas en vurdering og gulvet må oppgraderes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



ETASJE 1 > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvet er dekket med vinylbelegg fra byggeår.

Vinylbelegg er klemt med klemring i sluk.

Det anbefales å holde sluk med oppsyn, og fukte sluk jevnlig for å unngå at den tørker ut.

I følge NBI :Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler har vinylbelegg en forventet levetid på 15-35 år.

I følge NBI : Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger har sluk av plast en forventet levetid på 25-75 år.

Årstall: 1997 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det må tas en vurdering om vinylbelegget må byttes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



ETASJE 1 > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom utført med :

Opplegg for vaskemaskin og servant.

Årstall: 1997 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE 1 > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er ikke montert mekanisk vifte på vaskerommet. Dette er for å drive ut fuktig luft fra badet.

Det er ikke registrert luftespalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Ventil er ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



ETASJE 1 > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

ETASJE 1 > BAD

Generell

Baderommet er rehabilitert i 1997.

Badet er utført etter tekniske forskrifter 1997.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeider på badet.

Årstall: 1997 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE 1 > BAD

! TG 3 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Baderom utført med våtromstapet på vegg og tak-ess i tak fra 1997.

Det er foretatt fuktmålinger lokalt, ingen fukt utslag på befaringsdagen.

Tak-ess har en forventet levetid på 25-35 år.

Årstall: 1997 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader.
- Det er avvik:

Det er registrert fukt/råteskader i vegg.

Det er observert skader på vegg og tak.

Konsekvens/tiltak

- Påviste fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke inneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.
- Tiltak:

Baderommet står foran en oppgradering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



ETASJE 1 > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er utført med våtromsbelegg.

Terskel er 25 mm høy.

I følge NBI :Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler har våtromsbelegg en forventet levetid på 10-30 år.

Årstall: 1997 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

venylbelegget har oppnådd over halve forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvet står foran en oppgradering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



ETASJE 1 > BAD

Tilstandsrapport

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvet er tekket med vinylbelegg fra 1997.

Det anbefales å holde sluk med oppsyn, og fukte sluk jevnlig for å unngå at den tørker ut.

I følge NBI : Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler har vinylbelegg en forventet levetid på 15-35 år.

I følge NBI : Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger har sluk av plast en forventet levetid på 25-75 år.

Årstall: 1997 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det registreres avløps lukt på badet.

Konsekvens/tiltak

- Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tiliggende rom/konstruksjoner.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Avløpet må sjekkes av en autorisert rørlegger.

Kostnadsestimat: Under 10 000



ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad utført med :

Vask, duskabinett og toalett.

Skader og riss kan forekomme, normal bruksslitasje.

Årstall: 1997 **Kilde:** Egenerklæring



ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er montert mekanisk vifte på badet. Anbefaler å la den stå på i 30 min etter dusj.

Det er luftespalte under dør.



Tilstandsrapport



ETASJE 1 > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

ETASJE 2 > BAD

Generell

Baderommet er rehabilitert i 1997.

Badet er utført etter tekniske forskrifter 1997.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeider på badet.

Årstall: 1997 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE 2 > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Baderom utført med fliser og malte plater på vegg, tak-ess i tak fra 1997.

Det er foretatt fuktmålinger lokalt, ingen fukt utslag på befaringsdagen.

Det var ikke bom i flis på befaringsdagen.

Tak-ess har en forventet levetid på 25-35 år.

I følge NBI :Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler har keramiske fliser en forventet levetid på 10-30 år.

Årstall: 1997 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er hull i fliser på vegg.

Flisene har passert over halve forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hull i fliser må byttes for å unngå vanninntrenging.

Det må tas en vurdering om flisene på veggene må byttes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



ETASJE 2 > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Baderommet har flisebelagt gulv med elektriske varmekabler.

I følge NBI :Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler har keramiske fliser en forventet levetid på 10-30 år.

Årstall: 1997 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er registrert knirk i gulvet.

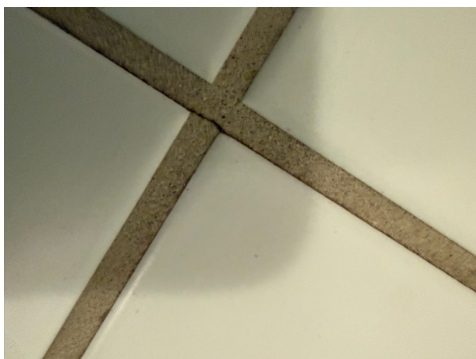
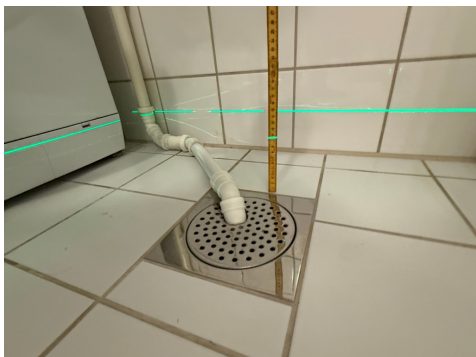
Konsekvens/tiltak

- Knirk i gulv på et våtrom kan skyldes flere ting, blant annet manglende stivhet i underliggende konstruksjoner, at konstruksjonen har skader grunnet råte/fukt eller andre typer skader. Man kan i disse tilfeller ikke utelukke at det er behov for omfattende utbedringer.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det må vurderes tiltak når badet/våtrommet skal oppgraderes

Flisene har oppnådd over halve forventet levetid.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



ETASJE 2 > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvet er tekket med fliser og med membran fra 1997.

Det anbefales å holde sluk med oppsyn, og fukte sluk jevnlig for å unngå at den tørker ut.

I følge NBI : Levetider for sanitærinstallasjoner i boliger har sluk av plast en forventet levetid på 25-75 år.

Membran har en forventet levetid på 20-25 år.

Årstall: 1997 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

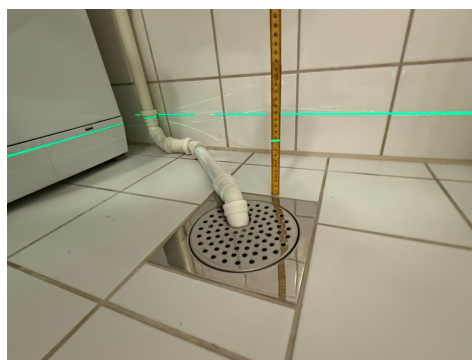
sluk under dusjkabinett er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det må tas en vurdering om baderommet må oppgraderes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



ETASJE 2 > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad utført med :

Vask, duskabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Skader og riss kan forekomme, normal bruksslitasje.

Årstall: 1997

Kilde: Egenerklæring

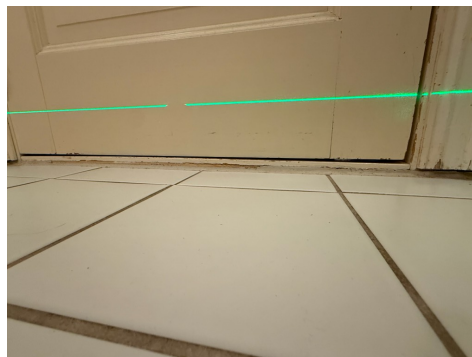


ETASJE 2 > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er montert mekanisk vifte på badet. Anbefaler å la den stå på i 30 min etter dusj.

Det er luftespalte under dør.



ETASJE 2 > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i tilstøtende rom som er kjøkken. Det var ingen unormale forhold på befaringen dagen.



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkken innredning har slitasje og skader som bør forventes ut fra byggeår.

Kjøkken med profilerte fronter med benkeplate i laminat.

Kjøkken er utstyrt med oppvaskmaskin, kjøleskap/frys, komfyr, mikro og oppvaskmaskin.

Kjøkken med sokkel.

Kjøkken er fuktkontrollert uten unormale verdier på befaringsdaegn.

Årstall: 1997 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Skapdør under vask må justeres.

Det er registrert fuktskader på list bak vask.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utsiftning.

Kostnadsestimat: Under 10 000



ETASJE 1 > KJØKKEN

! TG 3

Avtrekk

Kjøkken ventilator med avtrekk.

Årstall: 1997 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Det er ikke tilfredsstillende avtrekk på ventilator.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

! TG 3

Overflater og innredning

Kjøkken innredning har slitasje og skader som bør forventes ut fra byggeår.

Kjøkken med profilerte fronter med benkeplate i laminat.

Kjøkken er utstyrt med oppvaskmaskin, kjøleskap/frys, induksjonstopp, mikro, stekeovn.

Kjøkken med sokkel.

Årstall: 1997 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist råte/fuktskader i overflater.

Det er registrert fukt rundt kjøleskap.

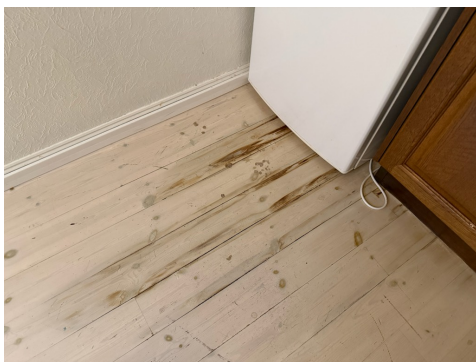
Det mangler en skapdør under vask.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Det må påregnes lokal utbedring/utsiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Kjøkken ventilator med avtrekk.

Det er tilfredsstillende avtrekk på ventilatoren.

Årstall: 1997

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bryter til lys er ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bryter må fikses.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannledninger av plast (rør i rør).

Vannledninger er besiktiget i krypkjeller.

Rør i rør systemer har en forventet levetid på 25-75 år.

På det generelle anbefales det med avhending av bolig en gjennomgang av rør opplegg ved autorisert rørlegger.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Konsekvens/tiltak

- Vannrør må isoleres i kalde rom.

Vannrør i krypkjeller må isoleres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

I følge NBI : Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler av avløpsledninger av plast : forventet levetid 25-75 år.

På det generelle anbefales det med avhending av bolig en gjennomgang av rør opplegg ved autorisert rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist unormale luktforhold rundt avløpsanlegg.

Det registreres lukt på bad 1 etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon i boligen med mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Årstall: 1997 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det må monteres ventiler i yttervegg i alle rom for varig opphold.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Varmesentral

Varmepumpe fra 2005. Varmepumpen er ikke funksjonstestet på befaringsdagen.

Forventet levetid på varmpumpe er 10-15 år.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må tas en vurdering om varmepumpen må byttes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsberederen er ikke lekkasjesikret.

Levetid for varmtvannsbereder er 15-20 år.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsbereder står i krypkjeller, der er det varierende temperaturer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmtvannstanken bør stå i mer stabilt klima. Minimumstemperatur bør være 5 grader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert vaskerom 1 etasje og gang 2 etasje. Sikringsskap med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2017 utført av Aeron.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Aeron.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det ble totalt renoveret i 2017. Tilleggs kurs på varmepumpe og varmtvannsbereider.
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 Det var kontroll i 2021 med avvik. Dette ble rettet opp.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er observert løs stikkontakt til komfyr kjøkken 1 etasje. Denne må festes/sjekkes. Anlegget ser ellers greit ut.

Generell kommentar

På befaringsdagen var det ikke påvist synlige svimerker på tilkoblinger på varmtvannsbereider, hvitevarer eller andre plasser i boligen.

Viser til hjemmelshavers egenerklæring om opplysninger om el anlegg.

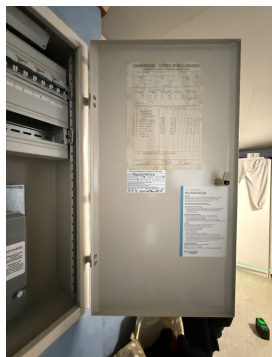
Det foreligger en DLE rapport fra 2021, med avvik. Dette er rettet opp.

På det generelle anbefales det ved avhending av bolig å få det elektriske anlegget sjekket av en autorisert elektriker.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



! TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

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 forenklede 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 mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Røykvarsler mangler i 1 etasje. Det må monteres røykvarslere.
3. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggerunn.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Det er ikke observert dreneringsplast rundt boligen.

Det er ikke fuktsikring mot grunn.

I følge NBI :Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler har drenering en forventet levetid på 20-60 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Det er synlige murer.

Fundamenter er ikke undersøkt da det kreves inngrep på overflaten inne i bolig.

På befaringen dagen var ikke observert forhold som kunne tilsi vesentlige svikt i grunn og fundamenter.

I følge NBI Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler blad 700.320 har: betongvegg eller murvegg av blokker forventet levetid på 20-60 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegger i krypkjeller er bygget opp med naturstein.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Natursteinene bør sjekkes ved gjevne mellomrom da disse ligger stablet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent årstall på vann og avløpsledninger. Private stikkledninger offentlig tilkoblet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det må tas nærmere undersøkelser på private stikkledninger, da disse er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelse på alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Andre tomtforhold

Terreng forhold er vanskelig å undersøke da det er bygget terrasse over terreng. Det må undersøkes nærmere.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

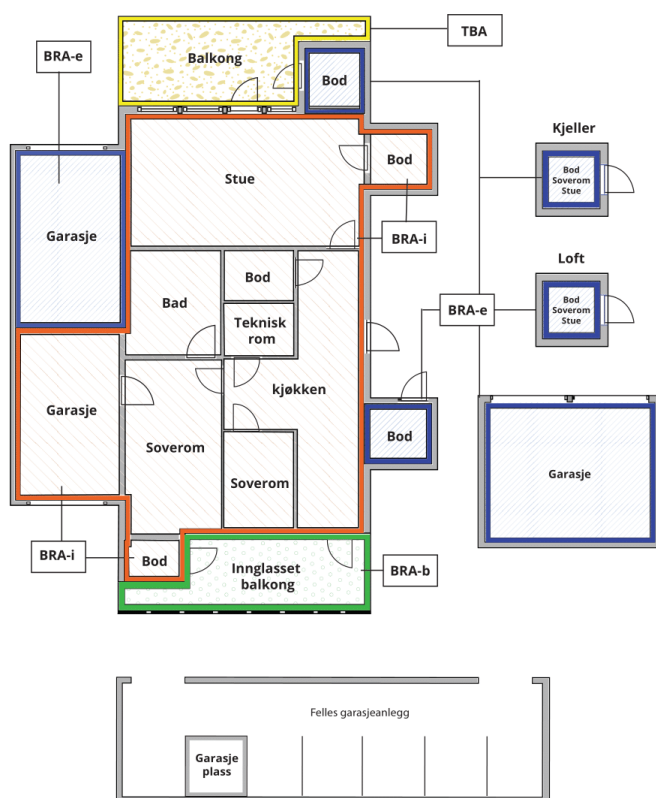
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	25			25	
Etasje 1		60		60	
Etasje 2	74			74	
SUM	99	60			
SUM BRA	159				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, soverom, soverom 2		
Etasje 1		Gang, kjøkken, vaskerom, stue, soverom, bad	
Etasje 2	Stue/kjøkken, bad, gang, soverom		

Kommentar

Arealet i denne boligen er vanskelig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Arealavvik kan forekomme.

Takhøyde i 1 etasje har laveste høyde på 184,8 cm. Høyde 2 etasje 203 cm. Dette må tas i vurdering av kjøper.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Enkelte vegger er skrånet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Enkelte vegger er tatt vegg i 1 og 2 etasje mot stue. Det er tegnet inn et bad på loft, dette er kun et soverom i dag.

Det er en krypkjeller under boligen der varmtvannstank og koblinger er.

Det må understrekes at det stilles krav fra riksantikvaren om rehabilitering av boligen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ja rørleggerarbeid av Halvorsen Rør, Flekkefjord Elektro og Arnes Multisevice.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er lave takhøyder i boligen, dagens standard er 240 cm. Lavest punkt i 1 etasje er 184,8 cm, laveste punkt 2 etasje

er 203 cm.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.10.2025	Katrine Bakke Myhre	Takstingeniør
	John Egeland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4207 FLEKKEFJORD	203	128		0	102.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bakkegaten 8

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt til i Flekkefjord sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har ikke parkeringsplass. Kjørevei til eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Hele tomten er bygget over med bolig og terrasse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Grunnbokutskrift	19.10.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	26.10.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	19.10.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	19.10.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.10.2025	
2	28.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

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

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

• Vurdering mot byggeår

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

Forutsetninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- 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.

BYGGMESTER: En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger. Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring. Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

UAVHENGIG TAKSTMANN Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

NIVÅ AV ANALYSEN: Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger. Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER: Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk. Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre

Forutsetninger

brugerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift. Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3 Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER: Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK: Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte. Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

PERSONVERN

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