

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Storgaten 12, 4550 FARSUND

 FARSUND kommune

 gnr. 1, bnr. 624

Sum areal alle bygg: BRA: 153 m<sup>2</sup> BRA-i: 153 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.08.2024

Rapportdato: 22.11.2024

Oppdragsnr.: 20241-1318

Referansenummer: AL4218

Autorisert foretak: Lister Takst John Terje Knutsen

Sertifisert Takstingeniør: John Terje Knutsen

Vår ref:



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



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

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

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

## Lister Takst

Lister takst består av takstingeniør John Terje Knutsen og holder til i Farsund. John Terje har bakgrunn som tømrer og utdanning fra Teknisk Fagskole og fra Universitetet i Stavanger. Han har siden 2010 jobbet med taksering og har en bred og god bransjekunnskap innen bygningsfaget.



Rapportansvarlig

John Terje Knutsen  
Uavhengig Takstingeniør  
post@listertakst.no  
941 73 606



# 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.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



# Beskrivelse av eiendommen

Boligen på Storgaten 12 er fra 1901 og har kjeller, hovedetasje og loft.  
I perioden 2009 og frem til nå er det blitt gjort flere oppgradering, ombygginger, utskiftninger og forsterkninger av bygget.

Det meste av arbeidet har vært i kjeller, 1 etasje, tilbygg og noe på loftet.

Flere vinduer er skiftet ut, det elektriske anlegget er oppgradert, det samme med vann og avløp.

I august 2024 ble pipe foret med nytt innerrør

Ut over det vil det være enkelte punkter hvor man må kunne påregne lokale utbedringer.

De områdene hvor det er noe å peke på fremkommer i rapportens enkelte punkter og må nøye gjennomgå.

## Enebolig - Byggeår: 1901

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av skifertakstein og taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taktekkingen er av takpanner og taket er besiktiget fra bakkenivå.

Renner, nedløp og bordtakbeslag er av plast.

Veggene har tømmerkonstruksjon og liggende bordkledning.

Veggene har murkonstruksjon og kledd utvendig med plater i metall.

Veggene har murkonstruksjon ( teglmurstein) hvor deler er slemmet.

Veggen ligger mot nabobygg og avstanden mellom byggene er smal, ca 30 -40 cm, så full besiktelse er vanskelig uten egnet utstyr som kamera, etc.

Takkonstruksjonen er en eldre konstruksjon med bygger og åser i skåret tømmer.

Undertak er av bord.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2015.

Vinduer i kjeller med enkle glass av eldre årgang.

Vinduer i tre med 2- lag glass av ukjent dato.

Bygningen har teak hovedytterdør og balkongdør i tre

Balkongdører i tre 2023

Enkel kjellerdør i tre.

Takterrasse med membrantekking over bygg.

Understøttet terrasse i tre.

Platting på mark i tre med rekkverk / stakittgjerde i tre.

Utvendig støpt trapp med skifer i trinn og smijernrekkverk.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det parkett på gulv, furugulv, betonggulv, flislagt gulv og belegg på gulv.

På vegger er det tapet, eller malte overflater, malte motvegger, og naturstein

Himling er kledd med trepanel og malt.

Skade i himling ved pipe.

Overflater er av varierende alder.

Det er målt ca 18 mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

skjevheter i gulvkonstruksjon på loft.

Det er målt ca 10mm høydeforskjell på gulv i gang i loftsetg over en lengde på ca 2 m og over 30mm på hele rommets lengde.

Det er målt ca 20mm høydeforskjell på gulv i soverom i loftsetg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 50 mm høydeforskjell på gulv i soverom i loftsetg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 22 mm høydeforskjell på gulv i soverom i loftsetg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv i soverom i loftsetg over en lengde på ca 2 m.

Etasjeskillet i 1. etg har blitt stivet av med drager og nye bjelker.

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

Boligen har mursteinspipe, mursteinspipe med nytt røykrør, vedovner og sotluke/feieluke.

Rommet har betonggulv betong/mur-vegg og Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilligende konstruksjoner.

Rommet har betonggulv betong/mur-vegg og Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilligende konstruksjoner.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har malt tretrapp til loft med parkett / laminat trinn.

Boligen har malt tretrapp.

Hemstrapp i medierom. Trappen er i metall med behandlet tre.

Returrekkverk i metall og behandlet tre.

Boligen har Innvendig malte fyllingsdører og slette dører.

Alder på dører varierer.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.  
Av dokumentasjon er det vedlagt bilder  
Rommet har baderomsplater på vegger og malt innvendig tak.  
Gulvet har belegget med oppbrett og varmekabler.  
Fallforhold til sluk er målt til 0 mm fall på 80 cm fra topp slukrist. Gulvet er flatt.  
Fra topp slukrist til topp fug ved terskel er registrert 40mm.

Plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt .  
Rommet har innredning med nedfelt servant toalett dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.  
Rommet har elektrisk styrt vifte og ventil i vindu  
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.  
Hulltaking er utført i trapperom vegg mot bad  
Målinger har gitt følgende resultater.  
RF måling på 58,8% ved 20,9 grader.  
Måling med pigg har påvist under 8 Vekt%  
Tørt under 11,9% vekt %  
Akseptable 12 - 15,9 vekt %  
Fuktig 16 - 19,5 vekt %  
Meget fuktig 19,6 - 27vekt %  
Vått / fritt vann over 27vekt %

## KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate.  
Av utstyr er det montert kjølfryseskap, oppvaskmaskin, 2 komfyrer og platetopp.  
kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

## SPESIALROM

Toalettrom med gulvstående klosett og nedfelt servant i innredning.  
Vegger er kledd med tapet på gulv er det belegg og himling har slett malt overflate.  
Toalettrom med gulvstående klosett og nedfelt servant i innredning.  
Vegger er av malte murte overflater, malt himling og fliser på gulv.

[Gå til side](#)

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og er besiktiget i rørskap.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg / vinduer, som var vanlig på byggetidspunktet.  
Det er installert varmepumper.  
Boligen har installert en varmtvannstank på ca 200 liter.  
Tanken er fra 2009  
Boligen har installert sentralstøvsuger.  
Det elektriske anlegget er blitt oppgradert i perioden 2009- til nå.  
Sikringsskap er lokalisert på loft og i kjeller.  
Hovedsikring er på 50 Amp og Sikring til kjeller er på 32 Amp.  
Anlegget er med automatsikringer og har overspenningsvern og jordfeil på kurser.  
Ny strømmåler er montert i 2017.

Boligen har brannslukkingsutstyr og røykvarsler.

[Gå til side](#)

## TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av løsmasser ,deler kan være av fjell.  
Original drenering fra byggeår, steingroft.  
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og øvre del er av murstein.  
Eiendommen ligger i skrått terreng.  
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2019.  
Det er offentlig avløp via private stikkledninger  
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2019. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## 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  
Det foreligger eldre tegninger, men disse stemmer ikke med dagens bruk.  
Det er gjort endringer i hovedetasje, noe som ikke er søknadspliktig.  
Det er ikke tegninger over kjeller eller tilbygg.  
Eldre tegninger viser bygg sammenhengende med nabogarasje. Bygget omgjort til boligformål.  
Oppdaterte tegninger foreligger ikke. Det er ikke registrert bruksendringer på ombygging.  
Man må påregne å melde om bruksendring av endringer.

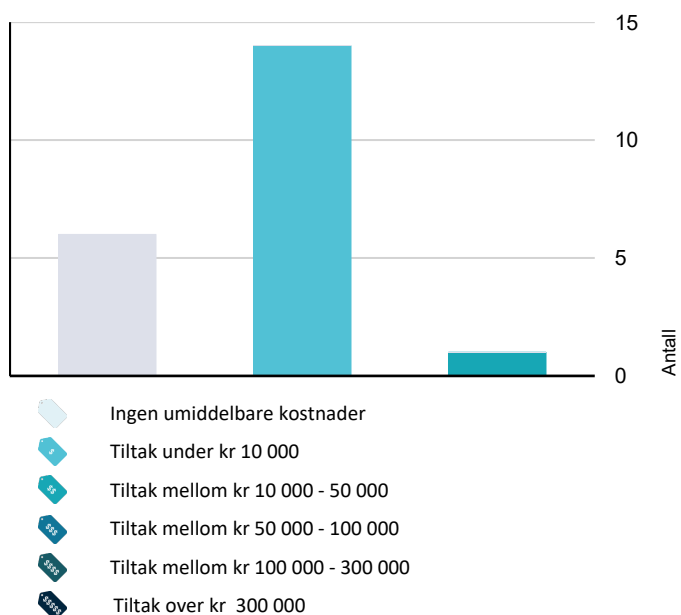
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapp til kjeller [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Loft > Wc > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Kjeller > Wc > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Understøttet terrasse i tre. [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

### Byggeår

1901

### Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Innvendig er det flere konstruksjoner og installasjoner blitt oppgradert, utskiftet og fornyet.

Utvendig er fasader jevnt over slitt og har behov for vedlikehold.

### Tilbygg / modernisering

2013	Tilbygg	Tilbygg med kjellerstue antas å være påbegynt i 2013.
2009	Modernisering	Det er blitt gjort omfattende ombyggingen, utskiftninger og renoveringer av boligen siden 2009.
2024	Oppgradering	Pipe er oppgradert med nytt innerrør

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av skifertakstein og taket er besiktiget fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

En stein mangler

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Montere stein

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Stein mangler

### TG 1 Takteking takpanner

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av takpanner og taket er besiktiget fra bakkenivå.



Takpanner på opplett

### TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og bordtakbeslag er av plast.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

#### Konsekvens/tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres

Det skal opplyses at det er feieluke på loft, noe som gir feiemuligheter uten å bevege seg på taket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Punktvis lekkasje

## TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon og liggende bordkledning.

### Vurdering av avvik:

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

I en periode var det i følge byggmyndighetene et lokalt krav at kledning ikke skulle ha lufting bak, grunnet brannsikkerhet. Skade på vannbord.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Vannbord bør skiftes



Ingen lufting bak kledning

## TG 1 Veggkonstruksjon i murstein.

Veggene har murkonstruksjon ( teglmurstein) hvor deler er slemmet. Veggene ligger mot nabobygg og avstanden mellom byggene er smal, ca 30 -40 cm, så full besiktelse er vanskelig uten egnet utstyr som kamera, etc.



Avstand mellom nabobygg

## TG 1 Veggkonstruksjon i lettklinker

Veggene har murkonstruksjon og kledd utvendig med plater i metall.

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen er en eldre konstruksjon med bygger og åser i skåret tømmer. Undertak er av bord.



Skader på vannbord

# Tilstandsrapport



Takkonstruksjon besiktet fra luke

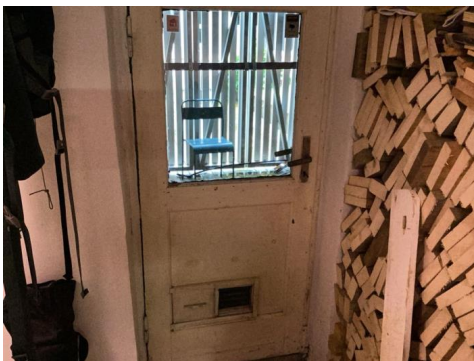
## TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2015.  
Vinduer i kjeller med enkle glass av eldre årgang.  
Vinduer i tre med 2-lag glass av ukjent dato.

Årstall: 2015      Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 1 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og balkongdør i tre.  
Balkongdører i tre 2023  
Enkel kjellerdør i tre.



Eldre dør i kjeller

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse med membrantekking over bygg.

Årstall: 2015      Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er ikke montert rekkverk på en side av trapp.

### Konsekvens/tiltak

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

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er ikke montert rekkverk.



Rekkverk er lavere enn dagens krav

## TG 2 Understøttet terrasse i tre.

Understøttet terrasse i tre.

Årstall: 2015      Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere håndløper

Kostnadsestimat: Under 10 000



Rekkverk er lavere enn dagens krav

# Tilstandsrapport



Samba trapp. Her er det ikke håndløper på vegg

## TG 1 Plattung på mark

Plattung på mark i tre med rekkverk / stakittgjerde i tre.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

## TG 2 Utvendige trapper

Utvendig støpt trapp med skifer i trinn og smijernrekkverk.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Rekkverk er lavere enn dagens krav. Åpninger i rekkverk er større enn dagens krav.

## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

Innvendig er det parkett på gulv, furugulv, betonggulv, flislagt gulv og belegg på gulv.

På vegger er det tapet, eller malte overflater, malte motvegger, og naturstein

Himling er kledd med trepanel og malt.

Skade i himling ved pipe.

Overflater er av varierende alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skade i himling ved pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Himling i tak ved pipe på loft må utbedres.

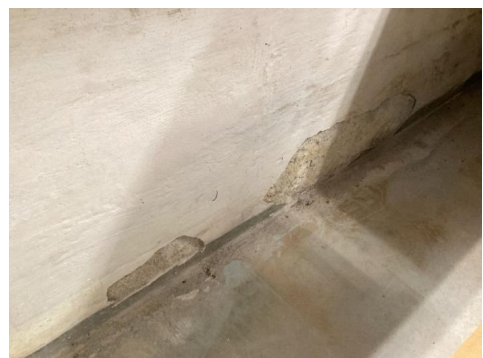
Kostnadsestimat: Under 10 000



Mindre skader i himling



Mindre skader i himling



Avflassing av puss

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

Det er målt ca 18 mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetg over en lengde på ca 2 m. skjevheter i gulvkonstruksjon på loft.

Det er målt ca 10mm høydeforskjell på gulv i gang i loftsetg over en lengde på ca 2 m og over 30mm på hele rommets lengde.

Det er målt ca 20mm høydeforskjell på gulv i soverom i loftsetg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 50 mm høydeforskjell på gulv i soverom i loftsetg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 22 mm høydeforskjell på gulv i soverom i loftsetg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv i soverom i loftsetg over en lengde på ca 2 m.

Etasjeskillet i 1. 1. etg har blitt stivet av med drager og nye bjelker.

## Vurdering av avvik:

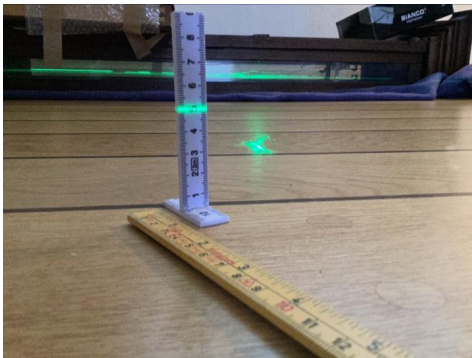
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Et mindre parti i etasjeskillet under ytterdør har råteskader.

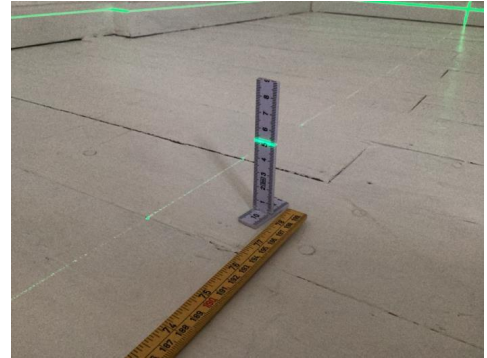
## Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadet treverk må skiftes.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Måling i stue på 2 meter



Måling på loft i soverom over 2 meter



Eldre skader på bjelke / gulv

## 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, mursteinspipe med nytt røykrør, vedovner og sotluke/feieluke.

## Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

## Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Ildfast plate på gulv bør monteres

## TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rommet har betonggulv betong/mur-vegg og Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilligende konstruksjoner.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Indikasjoner på fukt i kjeller

## TG 1 Rom Under Terreng medie rom

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rommet har betonggulv betong/mur-vegg og Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilligende konstruksjoner.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Eier

## TG 1 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp til loft med parkett / laminat trinn.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Det bør monteres rekkverk

## TG 1 Hemstrapp

Hemstrapp i medierom. Trappen er i metall med behandlet tre. Returrekkverk i metall og behandlet tre.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Eier

## TG 3 Innvendige trapp til kjeller

Boligen har malt tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen er en original trapp fra byggeår og er smal, mangler rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

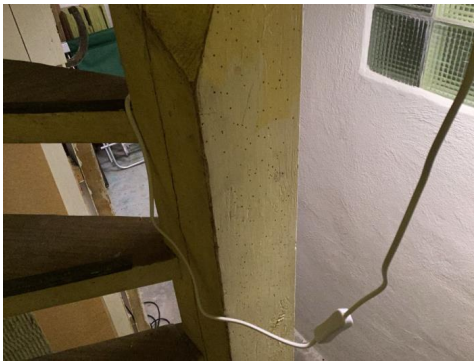
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Åpninger er større enn dagens krav



Spor etter stripet borebiller



Trapp har ikke håndløper på vegg

## Innvendige dører

Boligen har Innvendig malte fyllingsdører og slette dører.  
Alder på dører varierer.

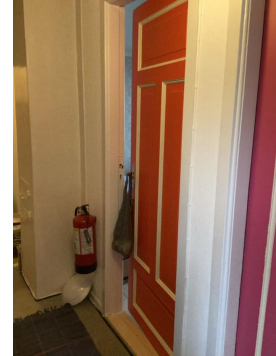
### Vurdering av avvik:

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

Flere gamle dører fra byggeår tar i karm eller er skjev pga alder.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Eldre dører tar i karm



Eldre dører tar i karm

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.  
Av dokumentasjon er det vedlagt bilder

Årstall: 2015

Kilde: Eier



Oversikt bad

### 1. ETASJE > BAD

## Overflater vegger og himling

Rommet har baderomsplater på vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det mangler fug mellom plate og sokkellist.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Etablere mykfug.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Det mangler fug

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har belegg med oppbrett og varmekabler.

Fallforhold til sluk er målt til 0 mm fall på 80 cm fra topp slukrist. Gulvet er flatt.

Fra topp slukrist til topp fug ved terskel er registrert 40mm.

**Årstall:** 2015      **Kilde:** Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet på badet er flatt og det er ikke fall til sluk.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

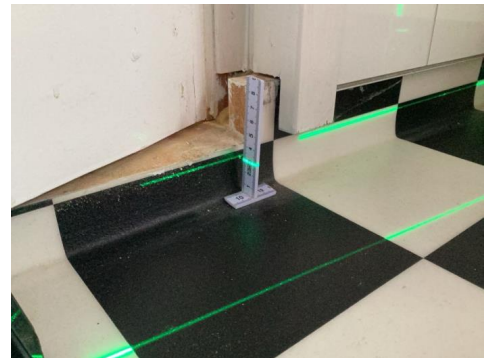
**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Måling ved sluk



Måling 80 cm fra sluk



Måling ved terskel

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt .

**Årstall:** 2015      **Kilde:** Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er ikke mansjett rundt avløpsrør for overløp til vaskemaskin.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre uttetheter på våtrommet.

Å fuge med egnet silikon, eller anskaffe egnet mansjett vil kunne være et tiltak.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Her er det ikke mansjett



# Tilstandsrapport



Utett mellom rør og vegg

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant toalett dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

Rommet har elektrisk styrt vifte og ventil i vindu

Årstall: 2015 Kilde: Eier



Tilluft



Avtrekk ok

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er utført i trapperom vegg mot bad

Målinger har gitt følgende resultater.

RF måling på 58,8% ved 20,9 grader.

Måling med pigg har påvist under 8 Vekt%

Tørt under 11,9% vekt %

Akseptable 12 - 15,9 vekt %

Fuktig 16 - 19,5 vekt %

Meget fuktig 19,6 - 27vekt %

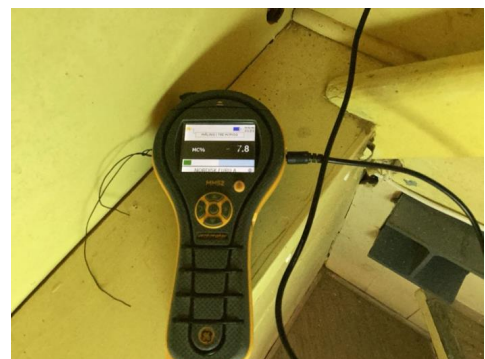
Vått / fritt vann over 27vekt %

Årstall: 2015

Kilde: Eier



Rf måling



Måling med pigg

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate.

Av utstyr er det montert kjølfryseskap, oppvaskmaskin, 2 komfyrer og platetopp.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



Oversikt kjøkken

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2010 Kilde: Eier



Avtrekk ok

## SPESIALROM

### LOFT > WC

### TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvstående klosett og nedfelt servant i innredning. Vegger er kledd med tapet på gulv er det belegg og himling har slett malt overflate.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Naturlig ventilasjon

### KJELLER > WC

### TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvstående klosett og nedfelt servant i innredning. Vegger er av malte murte overflater, malt himling og fliser på gulv.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

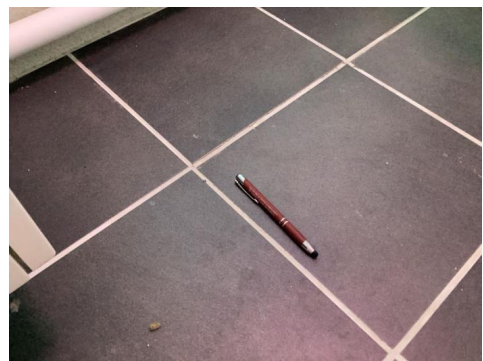
#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Noen fliser har bom (hulrom under).

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bom under flis, sprekk i fug

# Tilstandsrapport



Oversikt toalettrom

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg / vinduer, som var vanlig på byggetidspunktet.

### TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumper.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### TG 1 Varmtvannstank

Boligen har installert en varmtvannstank på ca 200 liter.  
Tanken er fra 2009

Årstall: 2009 Kilde: Produksjonsår på produkt

### Andre installasjoner

Boligen har installert sentralstøvsuger.

### 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.*

Det elektriske anlegget er blitt oppgradert i perioden 2009- til nå. Sikringskap er lokalisert på loft og i kjeller. Hovedsikring er på 50 Amp og Sikring til kjeller er på 32 Amp. Anlegget er med automatsikringer og har overspenningsvern og jordfeil på kurser. Ny strømmåler er montert i 2017.

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**

#### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja Samsvarserklæring datert : av Tratek Teknikken**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

#### Inntak og sikringskap

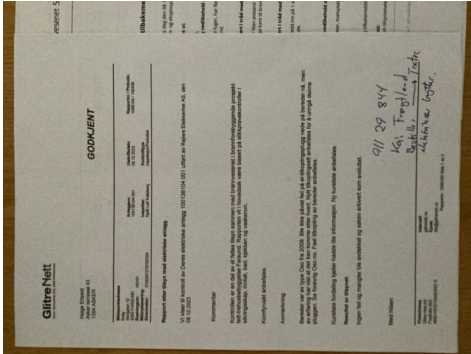
3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Nei**

#### Generell kommentar

Eltilsyn utført Desember 2023

# Tilstandsrapport



Kvittering EI- tilsyn

## 🚩 TG 0 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 brannslukkingsutstyr og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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 røykvarsler?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser ,deler kan være av fjell.

## 🚩 TG 2 Drenering

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

Original drenering fra byggeår, steingrøft.

### 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 🚩 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur og øvre del er av murstein.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sprekk i grunnmur i hjørne.  
Mindre parti med saltutslag.

Tette sprekk i grunnmur.

Behandling av innvendig overflate / fuktstopp, kan være et alternativ.



Åpent murverk



Saltutslag på mur i kjeller

## 🚩 TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrått terreng.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2019. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2019. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 2019      Kilde: Eier



Utvendig stoppekran

# 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

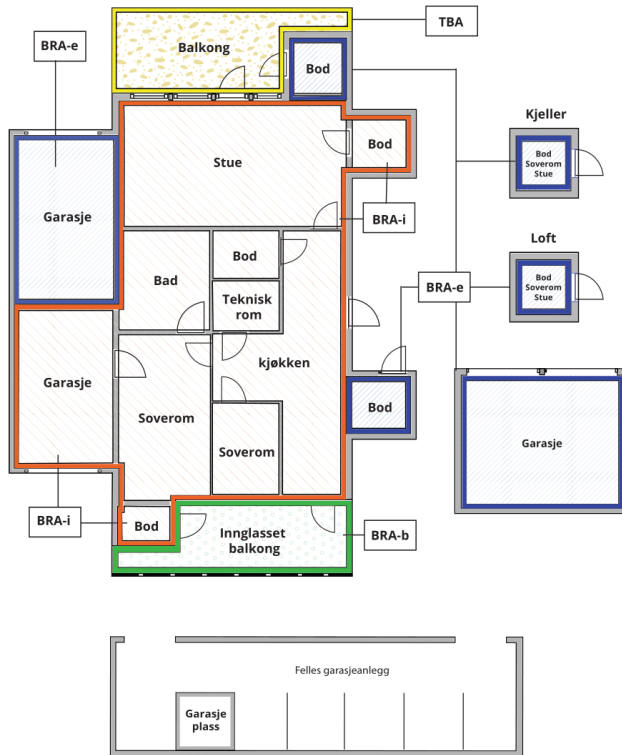
## Hva er måleverdig areal?

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)
Ekstern 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 byggeteknisk 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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	56			56	12		56
Loft	44			44	18	12	56
Kjeller	53			53		9	62
<b>SUM</b>	<b>153</b>				<b>30</b>	<b>21</b>	<b>174</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>153</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré , Trapperom , Stue , Kjøkken , Bad		
Loft	Soverom , Bod , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Wc , Kott		
Kjeller	Kjellerstue med hems, Gang , Wc , Verksted , Bod , Trapperom		

### Kommentar

Romhøyde i 1. etg er målt til 2,58 meter  
Romhøyde på loft er målt til 2,35 meter  
Romhøyde i kjeller er målt fra 2,02 - 2,10 meter  
Romhøyde under hems er målt til 2,14m og over hems er det målt 1,82 m

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger eldre tegninger, men disse stemmer ikke med dagens bruk.  
Det er gjort endringer i hovedetasje, noe som ikke er søknadspliktig.  
Det er ikke tegninger over kjeller eller tilbygg.  
Eldre tegninger viser bygg sammenhengende med nabogarasje. Bygget omgjort til boligformål.  
Oppdaterte tegninger foreligger ikke. Det er ikke registrert bruksendringer på ombygging.  
Man må påregne å melde om bruksendring av endringer.

### Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Avstand til nabobygg er under 8 meter.

Del av påbygg på boligen ligger vegg i vegg med nabobygg, noe usikkert på hvordan brannsikring er over tak.  
Her foreligger det ikke dokumentasjon.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Flere konstruksjoner og installasjoner er oppgradert, ombygget eller nyetablert i perioden 2009 -2022.

Fotodokumentasjon viser utskiftninger av bjelker i etasjeskille mot kjeller, ny etablering av rom ( medierom ) i kjeller.  
Installasjon av nytt elektrisk anlegg og vann og avløp.  
Utskiftning / oppgradering av terrasse dekker over beboelsesrom.  
Forsterkning av bærekonstruksjoner med innfelt ståldrager.  
Utskiftning av vinduer.  
Nytt kjøkken og en del utskiftninger av innvendig overflater.  
Pipe er foret i 2024

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Romhøyden i kjeller er lav sammenlignet med dagen standard.

Dagslysflater på et soverom på loft er for liten i følge dagens forskrift ( kun takvindu) og vindu kan ikke benyttes til alternativ rømning.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	119	34



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.8.2024	John Terje Knutsen	Takstingeniør
	Helge Ertzeid	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4206 FARSUND	1	624		0	144.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Storgaten 12

### Hjemmelshaver

Helge Ertzeid

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i sentrum av Farsund og har kort avstand til butikker, handlesenter og skole m.m.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

I følge reguleringsplanen for Farsund by, ligger eiendommen i et område regulert for boligbebyggelse.

### Om tomten

Tomten ligger i lettskrånet terreng.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist	1	Nei
Fotodokumentasjon av utført arbeid del 1			Innhentet	255	Nei
Fotodokumentasjon av utført arbeid del 2			Innhentet	255	Nei
Fotodokumentasjon av utført arbeid del 3			Innhentet	90	Nei
Foto og kvittering for våtrom og rør			Fremvist	30	Nei
Tegninger m.m			Innhentet	9	Nei
Eiendomsgrenser	26.08.2024		Innhentet	3	Nei
PLANSTATUS	29.08.2024		Innhentet	1	Nei
HJEMMELSOPPLYSNINGER	26.08.2024		Innhentet	2	Nei
Utskrift basert på matrikkeldata	26.08.2024		Innhentet	3	Nei
Skaderapport	07.07.2022		Innhentet	11	Nei
Samlet rapport for matrikkelenhet	02.09.2024		Gjennomgått	9	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 tilleggundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal 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/AL4218>

## 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