

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Sundeveien 38, 4550 FARSUND

 FARSUND kommune

 gnr. 1, bnr. 708

Sum areal alle bygg: BRA: 296 m<sup>2</sup> BRA-i: 266 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.08.2024

Rapportdato: 03.09.2024

Oppdragsnr.: 20241-1301

Referansenummer: NV7179

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.

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

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

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



# Beskrivelse av eiendommen

Boligen på Sundeveien 38 er en eldre bolig fra 1956 og består av kjeller, 1, 2 etg og loft.  
Bygget bærer preg av alder og en del av arbeid som er gjort må man kunne påregne å måtte renovere / oppgradere.  
Det er spesielt våtrom, og rom under terreng.  
Flere konstruksjoner og installasjoner ligger enten utsatt for fremtidige skader, eller har passert forventet levetid.  
I 2006 ble det bygget en balkong hvor det senere i 2008 på bygget på med vinterhage. Her er det opplyst at det ved spesielle forhold, kan komme inn vann.  
Kjeller er bygget om for mulighet for utleie, men dette er ikke byggesøkt.

Viser for øvrig til rapportens enkelte punkter som må nøye gjennomgås.

## Enebolig - Byggeår: 1956

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.  
Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra taknivå.  
Renner, nedløp og bordtakbeslag er av plast.  
Alder på renner og nedløp varierer.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.  
Alder på kledning varierer.  
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med undertak av panel / bord  
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass.  
Alder på vinduer varierer.  
Enkelt er er fra byggeår, noen fra 70 tallet men de fleste er fra 2006 og nyere.

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.  
Skyvedører er fra 2006 og nyere  
Tarrasse i tre med rekkverk i tre, stål og glass.  
Takterrasse over vindfang med membran tekking, dekke og rekkverk i tre  
Understøttet terrasse i tre.  
Understøttet terrasse i tre med rekkverk i tre til kjeller.  
Støpt trapp til hovedinngang  
Utvendig tretrapp til terrasse  
Støpt trapp med rekkverk i tre  
Gangparti med bruddskifer

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong, fliser og belegg.  
Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har himlingsplater og slett malt overflate.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Støpt gulv i kjeller  
Det er målt ca 11 mm høydeforskjell på gulv i gang i hovedetg over en lengde på ca 2 m.  
Det er målt ca 17 mm høydeforskjell på gulv i gang i 2. etasje over en lengde på ca 2 m.  
Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken i loftsetg over en lengde på ca 2 m.  
Det er målt ca 19 mm høydeforskjell på gulv i stue i kjeller over en lengde på ca 2 m.  
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Boligen har mursteinspipe, vedovn i kjeller, 1 og 2 etasje og sotluke/feieluke.  
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.  
Målinger har gitt følgende resultater.  
RF måling på 69,7% ved 20,7grader.  
Måling med pigg har påvist 24,4 Vekt%  
Tørt under 11,9% vekt %  
Akseptable 12 - 15,9 vekt %  
Fuktig 16 - 19,5 vekt %  
Meget fuktig 19,6 - 27 vekt %  
Vått / fritt vann over 27 vekt %  
Boligen har malt tretrapp fra 1 etasje til andre etasje  
Boligen har malt tretrapp med lakkert trinn til loft  
Boligen har malt tretrapp.  
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom  
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.  
Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.  
Sluk ligger på det høyeste punktet og det er fra dusjsone nivåforskjell på ca 5 mm fra gulv utenfor nisje.  
Fra topp slukrist til topp fug ved terskel er registrert mm.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.  
Hulltaking er utført i gang  
Målinger har gitt følgende resultater.

# Beskrivelse av eiendommen

RF måling på 66,5% ved 21,5 grader.  
Måling med pigg har påvist 11,7Vekt%  
Tørt under 11,9% vekt %  
Akseptable 12 - 15,9 vekt %  
Fuktig 16 - 19,5 vekt %  
Meget fuktig 19,6 - 27 vekt %  
Vått / fritt vann over 27 vekt %

## Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Alder på badet er ukjent, men er mest sansynlig pusset opp i perioden fra 1997- 2010

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Fallforhold til sluk er målt til 2 mm fall på 80 cm fra topp slukrist.

Fra topp slukrist til topp fug ved terskel er registrert over 25mm.

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er utført i trapperom ned mot kjeller.

Målinger har gitt følgende resultater.

RF måling på 58% ved 20,4 grader.

Måling med pigg har påvist 8,9Vekt%

Tørt under 11,9% vekt %

Akseptable 12 - 15,9 vekt %

Fuktig 16 - 19,5 vekt %

Meget fuktig 19,6 - 27 vekt %

Vått / fritt vann over 27 vekt %

## Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Alder på badet er ukjent, men er mest sannsynlig pusset opp i perioden fra 1997- 2010

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Fallforhold til sluk er målt til 2 mm fall på 80 cm fra topp slukrist.

Gulvet fra sluk mot dør er tilnærmet flatt. Gulvet under innredning med servant er noe høyere.

Fra topp slukrist til topp fug ved terskel er registrert ca 25 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er utført i gang

Målinger har gitt følgende resultater.

RF måling på 55 % ved 22,2 grader.

Måling med pigg har påvist 9 Vekt%

Tørt under 11,9% vekt %

Akseptable 12 - 15,9 vekt %

Fuktig 16 - 19,5 vekt %

Meget fuktig 19,6 - 27 vekt %

Vått / fritt vann over 27 vekt %

[Gå til side](#)

## KJØKKEN

Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjøleskap og platetopp.

Sluk er etablert i gulv, men er ikke i bruk / blendet.

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Benkeplaten er av laminat.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

## SPECIALROM

Toalettrom med gulvstående klosett.

Vegger og himling med slett malt overflate, gulv har beleg.

[Gå til side](#)

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Det er avløpsrør av støpejern.  
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg / vinduer, som var vanlig på byggetidspunktet.  
Boligen har installert varmepumpe.  
Enkelte pumper har ukjent alder.  
Boligen har installert en varmtvannstank på ca 200 liter.  
Tanken er fra 2007  
Boligen har installert en varmtvannstank på ca 200 liter.  
Tanken er fra 2006  
Det elektriske anlegget er opprinnelig fra byggeår men har utvidelser av nyere dato.  
Inntak er lokalisert på loft.  
Anlegget har automatsikringer  
Hovedsikring er for 1 og 3 etg og 2 etg er på 32 Amp  
Det er montert 2 stk strømmålere.  
Boligen har ikke tilstrekkelig med varsler og slukker.

[Gå til side](#)

## TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av løsmasser.  
Dreneringen er fra 1956.  
Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.  
Tomten ligger nordlig vendt i skrånet terreng.  
Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1956. Det er offentlig avløp via private stikkledninger  
Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1956. 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

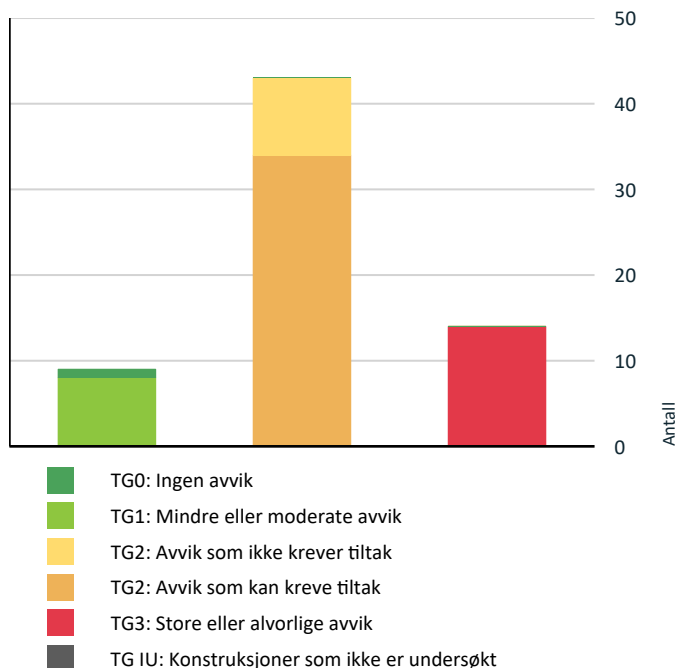
Generelt: Tegninger er er helt ikke utformet slik boligen er.  
Ved inngangsparti er det et utbygg (Vindfang), dette utbygget er i følge tegninger på motsatt side ved kjøkken.  
Loft: Det er ikke tegninger over loft.

1. Etg: Soverom med kjøkken, er slått sammen med kjøkkendel, det er et ekstra lite soverom ved siden av hovedsoverom.
2. Etg Er mer eller mindre likt med tegninger.

Kjeller: Kjeller er bygge om fra boder til utleie og ikke byggesøkt.

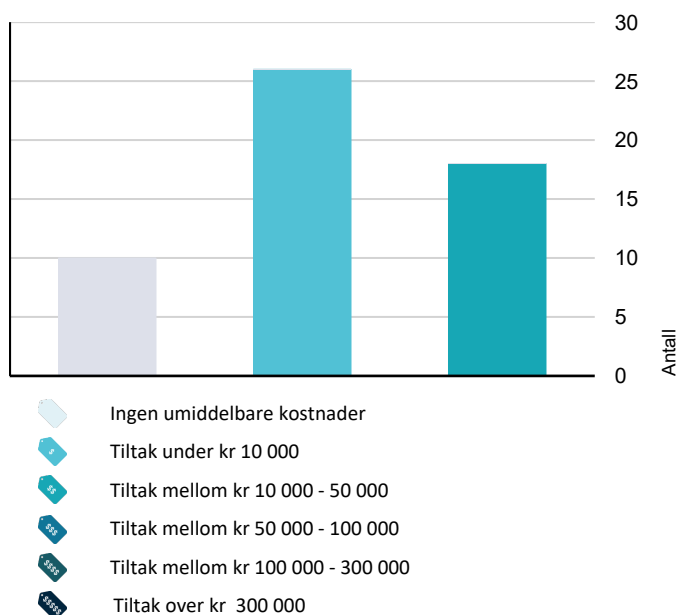
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper - 3 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Loft > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

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

- ! Utvendig > Takteking tilbygg [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft tilbygg [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Utvendig > Terrasse 2 etasje [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank 2 [Gå til side](#)

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

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

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

### Byggeår

1956

### Tilbygg / modernisering

2009	Tilbygg	Vinterhage
2006	Tilbygg	Veranda tilbygg

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Eldre tekking med skifer



Eldre tekking med skifer

### Taktekking tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra taknivå.

**Årstall:** 2009      **Kilde:** Offentlig informasjon

#### Vurdering av avvik:

- Takvinkelen er for liten til denne typen tekking.

Takpanner er godkjent ned til 10 grader. Takvinkel her er under 10 grader

#### Konsekvens/tiltak

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Lav takvinkel

### Nedløp og beslag

Renner, nedløp og bordtakbeslag er av plast.

Alder på renner og nedløp varierer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- 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.
- Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.

Brudd i nedløp

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Lokal utbedring må utføres.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Det skal opplyses at boligen har feieluker som et alternativ til stigetrinn på tak.

# Tilstandsrapport



Nedløp fører mot bygg



Rust på klammer



Renne mangler nedløp



Brudd i nedløp

## Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Alder på kledning varierer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Vegg er foret ut og glipe mellom musebånd og kledning er for stor.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Tiltak:

Alternativ er å benytte annen form for musebånd

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Råte i kledning



Vegg er foret ut og glipe mellom musebånd og kledning er for stor.

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med undertak av panel / bord

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Råteskader å gesimsbord og vindskier

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Råteskade i gesims og vindskier

## Takkonstruksjon/Loft tilbygg

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

**Årstall:** 2009      **Kilde:** Offentlig informasjon

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Taket ligger mot Nord-Vest, ved sterk vind og nedbør, i kombinasjon av lav takvinkel for tekking, vil vann komme inn.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Spor etter vannskade.

## Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass.

Alder på vinduer varierer.

Enkelt er er fra byggeår, noen fra 70 tallet men de fleste er fra 2006 og nyere.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe rust på takvindu.

Vindu er gammelt og med enkle glass, noe som gir fare for kondensering.

### Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Pusse og male ramme i stål.

Alternativ tiltak vil være å skifte vindu.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Eldre takvindu i stål på loft

## Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Skyvedører er fra 2006 og nyere

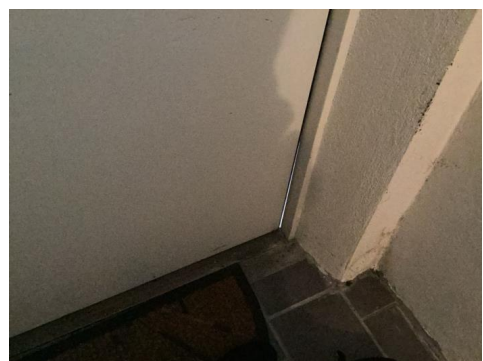
### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Dør til kjeller er det utett mellom karm og blad

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre med rekkverk i tre, stål og glass.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Oppkanten til døren er for liten.

### Konsekvens/tiltak

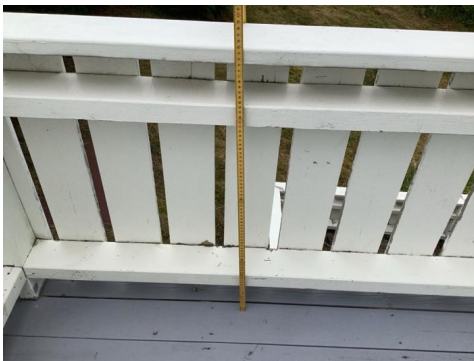
# Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Lokal utbedring må utføres.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Værslitt dekke



Rekkverk er lavere enn dagens krav



Høyde fra dekke til dør er for liten og dekket er slitt



Åpning er større enn dagens krav

## **Balkonger, terrasser og rom under balkonger kjeller**

Understøttet terrasse i tre med rekkverk i tre til kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Slitt dekke



Rekkverk er lavere enn dagens krav

## **Balkonger, terrasser og rom under balkong ved vintergasse**

# Tilstandsrapport

Understøttet terrasse i tre.

**Årstill:** 2006      **Kilde:** Offentlig informasjon

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



Rekkverk lavere enn dagens krav.

## ! TG 2 Terrasse 2 etasje

Takterrasse over vindfang med membran tekking, dekke og rekkverk i tre

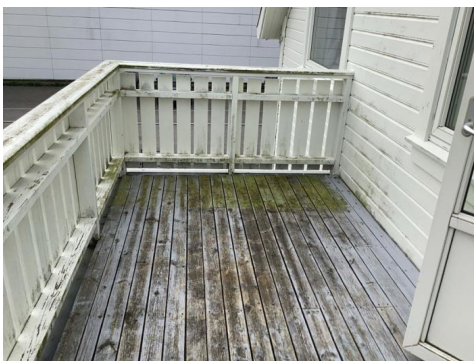
## Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

**Kostnadsestimat:** 10 000 - 50 000



Værslitt overflate og grønske



Rekkverk lavere enn dagens krav.

## ! TG 2 Utvendige trapper

Støpt trapp til hovedinngang

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler håndløper på vegg

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndløper bør monteres

**Kostnadsestimat:** Under 10 000



Det mangler håndløper på vegg

## ! TG 3 Utvendige trapper - 2

Utvendig tretrapp til terrasse

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

**Kostnadsestimat:** Under 10 000

# Tilstandsrapport



Oversikt



Det mangler rekkverk på en side



Åpninger i rekkverk er større enn dagens krav.



Rekkverk er lavere enn dagens krav.



Rekkverk er lavere enn dagens krav.

## TG 3 Utvendige trapper - 3

Støpt trapp med rekkverk i tre

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TG 2 Andre utvendige forhold

Gangparti med bruddskifer

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løs skiferhelle

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

lime helle

Kostnadsestimat: Under 10 000



Løs skiferhelle

## INNVENDIG

## TG 3 Overflater

# Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong, fliser og belegg.  
Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har himlingsplater og slett malt overflate.

## Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Brudd i flis i gang,

## Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Sprekk i fuger og bom



Sporadiske plasser med hulerom under parkett, gulvet gir etter når man går på det.



2 etg, ujevn overflate



Kjeller, indikasjon på eldre fuktskade.

## ! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Støpt gulv i kjeller

Det er målt ca 11 mm høydeforskjell på gulv i gang i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 17 mm høydeforskjell på gulv i gang i 2. etasje over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken i loftsetg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca 19 mm høydeforskjell på gulv i stue i kjeller over en lengde på ca 2 m.

## Vurdering av avvik:

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

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- 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.

Knirk i gulv.

## Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Knirk kan utbedres, men vil ofte føre til store kostnader. Det anbefales videre undersøkelser.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport



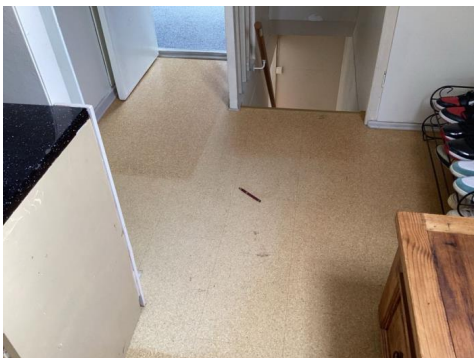
Gang 1 etasje, måling på 2 meter



Gang 2 etg måling på to meter



Kjøkken loft, måling på 2 meter



Knirk i 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: Under 10 000**

## TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn i kjeller, 1 og 2 etasje og sotluke/feieluke.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er avvik:

pakning på ovn er løs og må skiftes.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Tiltak:
- Andre tiltak:
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Et godt tiltak for å renovere eldre piper i tegl, vil være å fore pipen. Med det menes å installere et innerrør i eksisterende teglpipe.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Loft, en vegg er kledd inne



pakning må skiftes

# Tilstandsrapport



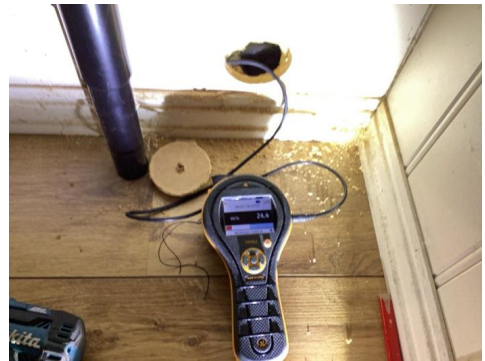
Sotluke nært røykrør



Rf måling



Pipe er kledd inne.



Måling med pigg 24,4 vekt

## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Målinger har gitt følgende resultater.

RF måling på 69,7% ved 20,7grader.

Måling med pigg har påvist 24,4 Vekt%

Tørt under 11,9% vekt %

Akseptable 12 - 15,9 vekt %

Fuktig 16 - 19,5 vekt %

Meget fuktig 19,6 - 27 vekt %

Vått / fritt vann over 27 vekt %

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Sted for hulltaking

## Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp fra 1 etasje til andre etasje

### Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Rekkverk lavere enn dagens krav.



Rekkverk lavere enn dagens krav.

## Innvendige trapp til kjeller

Boligen har malt tretrapp.

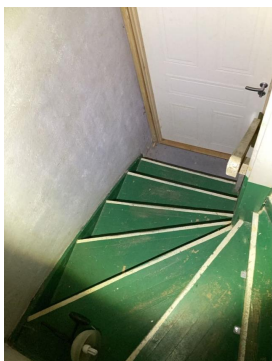
### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Malt tretrapp til kjeller

## Innvendige trapper til loft

Boligen har malt tretrapp med lakkert trinn til loft

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.



Rekkverk lavere enn dagens krav.



Rekkverk lavere enn dagens krav. Åpning er større enn dagens krav



Lav frihøyde

## Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Dør til bad 2 etasje, lukker seg selv og må justeres

## VÅTROM

### KJELLER > BAD/VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Overdikt bad i kjeller



Overdikt bad i kjeller

### KJELLER > BAD/VASKEROM

## ! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Fliser er limt på utsiden av plater.

### Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Plater bak fliser på vegg vil over tid ta skade og fliser vil falle av.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Fliser er limt på utsiden av plater

### KJELLER > BAD/VASKEROM

## ! TG 3 Overflater Gulv

Rommet har flislågt gulv med elektriske varmekabler.

Sluk ligger på det høyeste punktet og det er fra dusjsone nivåforskjell på ca 5 mm fra gulv utenfor nisje.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Måling ved sluk i nisje.  
sluk er plassert høyere enn øvrig gulv



Måling ved terskel  
KJELLER > BAD/VASKEROM

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

I kombinasjon med utbedring av fall, må tettesjikt skiftes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Ukjent løsning på membran i sluk



Mangler mansjett rundt avløpsrør

KJELLER > BAD/VASKEROM

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Toalettlokk har skader

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Toalettlokk må skiftes

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Lokk må skiftes

KJELLER > BAD/VASKEROM

## TG 3 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

### Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Avtrekksvifte er defekt.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Avtrekkssystemet må utbedres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Avtrekk er deffekt



Ventil i vindu



Rommet mangler tilstrekkelig tilluft

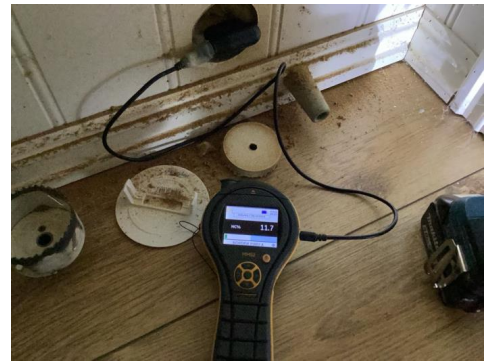
**KJELLER > BAD/VASKEROM**

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.  
Hulltaking er utført i gang  
Målinger har gitt følgende resultater.  
RF måling på 66,5% ved 21,5 grader.  
Måling med pigg har påvist 11,7vekt%  
Tørt under 11,9% vekt %  
Akseptable 12 - 15,9 vekt %  
Fuktig 16 - 19,5 vekt %  
Meget fuktig 19,6 - 27 vekt %  
Vått / fritt vann over 27 vekt %



Rf måling



Måling med pigg

**1. ETASJE > BAD/VASKEROM**

## Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Alder på badet er ukjent, men er mest sannsynlig pusset opp i perioden fra 1997- 2010



Bad / vaskerom 1 etasje

**1. ETASJE > BAD/VASKEROM**

## TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

# Tilstandsrapport

Plater er montert ned mot gulv og har gulvlist

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Plater er ikke montert i henhold til monteringsveiledning

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.  
Fallforhold til sluk er målt til 2 mm fall på 80 cm fra topp slukrist.  
Fra topp slukrist til topp fug ved terskel er registrert over 25mm.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

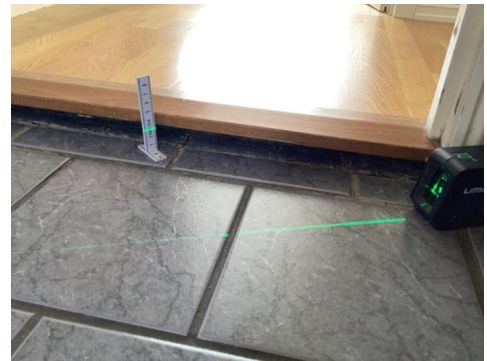
**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Måling ved sluk



Måling 80 cm fra sluk



Måling ved terskel

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Eldre soillsluk med ukjent membranløsning



Avløp fra kabinett går direkte ned i gulv, en løsning som ansees som en risiko og fare for vannskader i konstruksjoner.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Lokal utbedring må utføres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Fuktskader på dører til innredning.



Krakelring i emalje, men ingen brudd.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Det mangler tilluft til våtrom



Avtrekk ok

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom



# Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.  
Hulltaking er utført i trapperom ned mot kjeller.  
Målinger har gitt følgende resultater.  
RF måling på 58% ved 20,4 grader.  
Måling med pigg har påvist 8,9vekt%  
Tørt under 11,9% vekt %  
Akseptable 12 - 15,9 vekt %  
Fuktig 16 - 19,5 vekt %  
Meget fuktig 19,6 - 27 vekt %  
Vått / fritt vann over 27 vekt %



Bad / vaskerom 2 etasje

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsplater fungerer i seg selv som dampsperre og ekstra plast (dampsperre) er unødvendig.

Mangel på fug, kan potensielt redusere platers levetid, spesielt i en våtsone.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Andre tiltak:

Holde overflater under oppsikt.

Fuge mellom sokkel og plate kan være et alternativ.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Rf måling

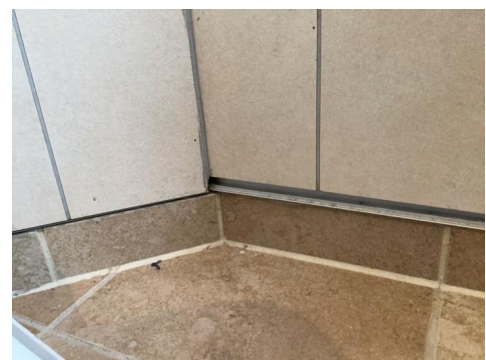


Måling med pigg

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Alder på badet er ukjent, men er mest sannsynlig pusset opp i perioden fra 1997- 2010



Montering som avviker fra monteringsveiledning.

# Tilstandsrapport



Det er dampsperre (plast) bak plater.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Rommet har flislågt gulv med elektriske varmekabler.  
Fallforhold til sluk er målt til 2 mm fall på 80 cm fra topp slukrist.  
Gulvet fra sluk mot dør er tilnærmet flatt. Gulvet under innredning med servant er noe høyere.  
Fra topp slukrist til topp fug ved terskel er registrert ca 25 mm.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

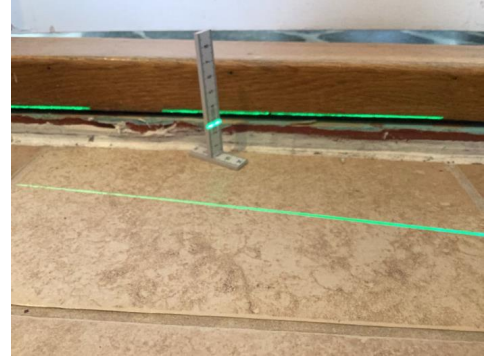
**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Måling ved sluk



Måling 80 cm fra sluk



Måling ved terskel



Måling av gulv under innredning.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

#### Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Registrert smøremembran ved sluk.

# Tilstandsrapport



Oppbygget sokkel med membran langs kant. Konstruksjon over er åpen og utgjør en risiko.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.



Spalte ved terskel



Avtrekk ok

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er utført i gang

Målinger har gitt følgende resultater.

RF måling på 55 % ved 22,2 grader.

Måling med pigg har påvist 9 Vekt%

Tørt under 11,9% vekt %

Akseptable 12 - 15,9 vekt %

Fuktig 16 - 19,5 vekt %

Meget fuktig 19,6 - 27 vekt %

Vått / fritt vann over 27 vekt %



Rf måling



Måling med pigg

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Oppvaskmaskin mangler front



Skader på sokkel



Malingflass på fronter



Fuktskader på gulv

1. ETASJE > KJØKKEN

**TG 3** Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Vurdering av avvik:**

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Svakt avtrekk.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Rengjøring av filter / eventuelt utskiftning av ventilator

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Svakt avtrekk

KJELLER > KJØKKEN

**TG 2** Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Slitte overflater på fronter

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Lokal utbedring

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Oversikt kjøkken

# Tilstandsrapport



Slitte overflater på fronter

KJELLER > KJØKKEN

## ! TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.
- Det er avvik:

Avtrekk er svakt  
Lysbryter er defekt

### Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.
- Tiltak:

Kostnadsestimat: Under 10 000



Avtrekk er svakt



Lysbryter er defekt

2. ETASJE > KJØKKEN

## ! TG 2 Overflater og innredning

Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Knirk i gulv og skjeve dører

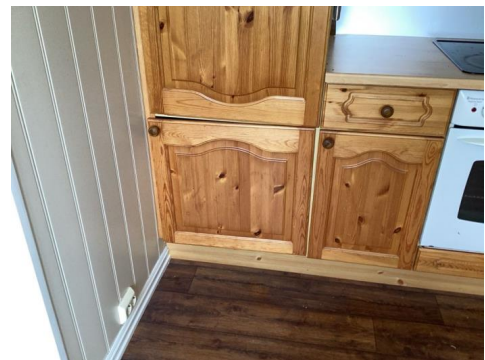
### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Justere dører!  
Utbedring av knirk må vurderes, men kan fort bli mer kostbart. Et alternativ er å ta opp gulvet, justere underlag og legge gulvet på nytt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Oversikt kjøkken



Skjevheter i dører.



Knirk i gulv

2. ETASJE > KJØKKEN

## ! TG 2 Avtrekk

# Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekk går til et pipeløp.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Over tid vil fett og smuss samle seg opp i pipeløp. Den lange avstanden opp til pipe over tak, fører til at damp kondenserer lenge før det kommer over tak.

Tiltak: Det bør etableres avløp direkte ut.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Avtrekk ok



Avtrekk går til et pipeløp

## LOFT > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjøleskap og platetopp.

Sluk er etablert i gulv, men er ikke i bruk / blendet.

## Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

## Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Kjøkken på loft



Sluk i gulv.

## LOFT > KJØKKEN

### TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

## Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Det er registrert avvik med avtrekk.

## Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Kjøkken har ikke avtrekk

## SPESIALROM

### LOFT > TOALETTRUM

# Tilstandsrapport

## ! TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvstående klosett.  
Vegger og himling med slett malt overflate, gulv har beleg.

### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Belegg er slitt.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Lokal utbedring må utføres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Skade på gulv



Oversikt toalettrom

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## ! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

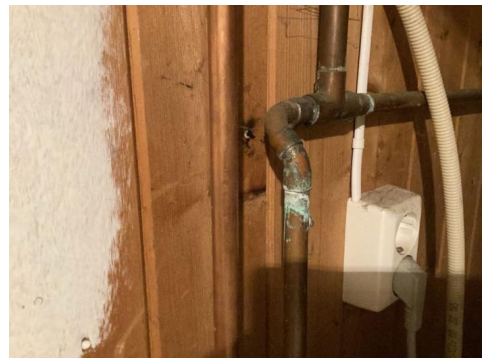
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

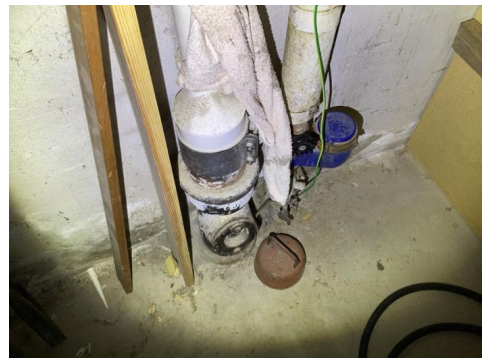
**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Vannledninger i kobber



Irr på rør



Vannmåler

## ! TG 1 Vannledninger pex

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

# Tilstandsrapport



Vannrør i pex



Rørskap

## TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Avløpsrør i sol med overgang til plast

## TG 1 Avløpsrør - plast

Det er avløpsrør av plast.



Avløpsrør i plast

## TG 1 Ventilasjon

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

## TG 2 Varmesentral

Boligen har installert varmepumpe.  
Enkelte pumper har ukjent alder.

**Årstall:** 2007      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### 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**



Varmepumpe 2 etasje



# Tilstandsrapport



Varmepumpe 1 etasje.



Varmepumpe kjeller 2007

## TG 2 Varmtvannstank

Boligen har installert en varmtvannstank på ca 200 liter.  
Tanken er fra 2007

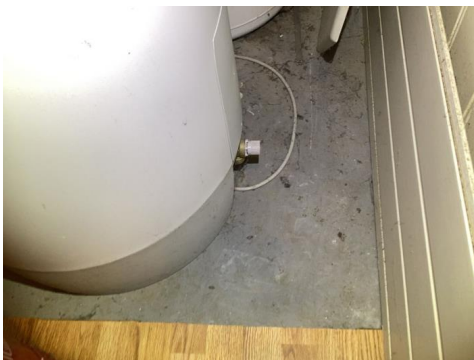
### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Tank har ikke avrenning til sluk

## TG 2 Varmtvannstank 2

Boligen har installert en varmtvannstank på ca 200 liter.  
Tanken er fra 2006

**Årstall:** 2006      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Tank har ikke avrenning til sluk

## 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.*

Det elektriske anlegget er opprinnelig fra byggeår men har utvidelser av nyere dato.

Inntak er lokalisert på loft.

Anlegget har automatsikringer

Hovedsikring er for 1 og 3 etg og 2 etg er på 32 Amp

Det er montert 2 stk strømmålere.

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.

**2007 Når anlegget ble sist oppgradert / utvidet er ukjent. Mest sannsynlig i perioden 2006 -07  
Nye strømmålere ble montert i 2017.**

# Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja Komet AS  
Oneco Sør AS**

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

**Ja Samsvarserklæring fra Komet AS er ikke mottatt.  
Samsvarserklæring datert : av Oneco Sør AS 31.08.2017**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

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

**Ukjent**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**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 På generelt grunnlag kan det anbefales en gjennomgang av det elektriske anlegget for å forsikre seg at komponenter og installasjoner er sikre.**

**En autorisert elektriker har tilstrekkelig utstyr for å eventuelt avdekke svakheter i installasjoner som for eksempel sikringer.**

## Generell kommentar

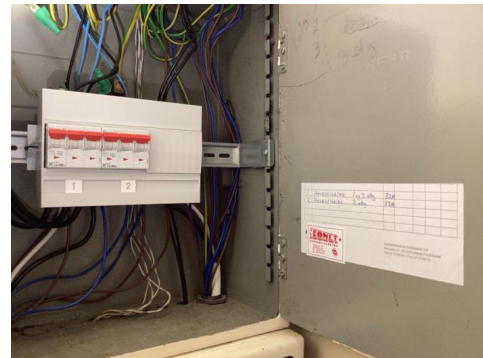
Samsvarserklæring er ikke tilstede, og det spørres i det hele tatt om det er å oppdrive, siden Komet AS ikke lenger er i virksomhet.

En tilstandsrapport eller en teknisk gjennomgang av DLE anbefales.

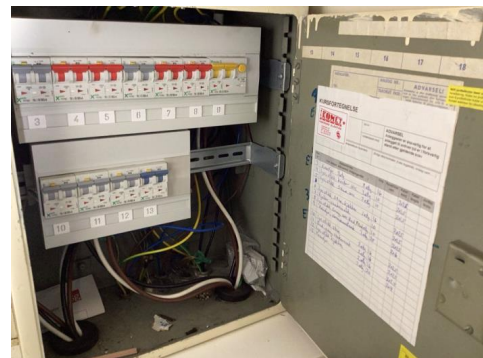
**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Inntak på loft



Sikringer med kursfortegnelse



Kurser med kursfortegnelse



Målere fra 2017

**TG 3** Brantekniske forhold

# Tilstandsrapport

*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 bygnings sakkyndig 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.*

Boligen har ikke tilstrekkelig med varsler og slukker.

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



2 etg, tatt ned



2 etg ok



Varsler på loft er tatt ned

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

### TG 2 Drenering

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

Dreneringen er fra 1956.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Sprekk i puss.  
Saltutslag på vegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Saltutslag på vegg



Sprekk i puss

## ⚠ TG 0 Terrenghorhold

Tomten ligger nordlig vendt i skrånet terreng.

## ⚠ TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1956. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1956. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

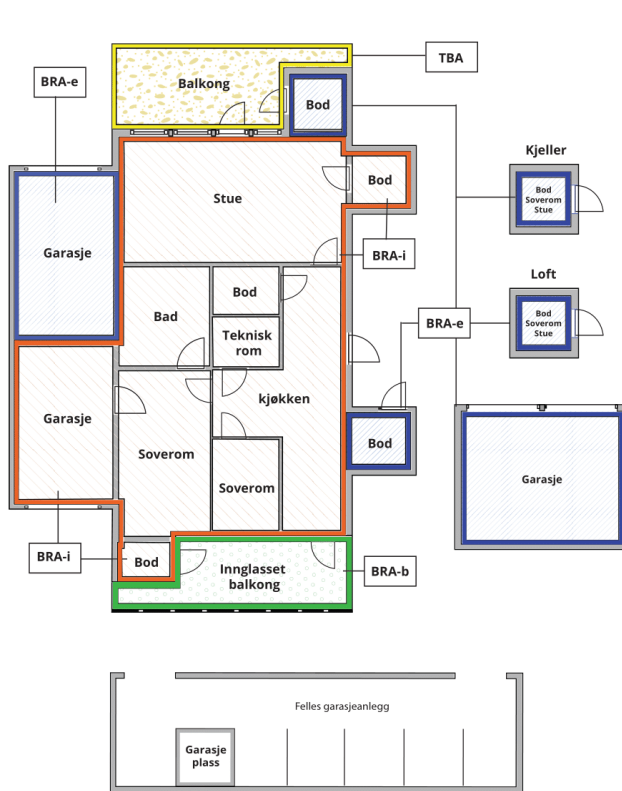
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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)				
Kjeller	73	14		87	34		87
1. Etasje	84		16	100	49		100
2. Etasje	79			79	9	2	81
Loft	30			30		23	53
<b>SUM</b>	<b>266</b>	<b>14</b>	<b>16</b>		<b>92</b>	<b>25</b>	<b>321</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>296</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang , Trapperom , Bod 2, Gang 2, Bad/vaskerom , Soverom , Stue , Bod 3, Kjøkken	Bod	
1. Etasje	Kjøkken , Stue , Soverom , Gang , Bad/vaskerom , Soverom 2, Vindfang , Gang 2, Trapperom		Innglasset balkong
2. Etasje	Gang , Kott , Trapperom , Gang 2, Bad/vaskerom , Soverom , Stue , Kjøkken		
Loft	Gang , Soverom , Toalettrom , Kjøkken , Soverom 2, Flere kott		

### Kommentar

Romhøyde i kjeller er målt fra 2,01 - 2,08 meter  
Romhøyde i 1. Etasje ligger på ca 2,4 meter  
Romhøyde i 2. Etasje er målt til ca 2,38 meter  
Romhøyde på loft er målt til ca 2,1 meter

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

Generelt: Tegninger er er helt ikke utformet slik boligen er. Ved inngangsparti er det et utbygg (Vindfang), dette utbygget er i følge tegninger på motsatt side ved kjøkken.

Loft: Det er ikke tegninger over loft.

1. Etg: Soverom med kjøkken, er slått sammen med kjøkkendel, det er et ekstra lite soverom ved siden av hovedsoverom.

2. Etg Er mer eller mindre likt med tegninger.

Kjeller: Kjeller er bygge om fra boder til utleie og ikke byggesøkt.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Romhøyde i kjeller er målt fra 2,01 - 2,08 meter  
Romhøyde i 1. Etasje ligger på ca 2,4 meter  
Romhøyde i 2. Etasje er målt til ca 2,38 meter  
Romhøyde på loft er målt til ca 2,1 meter  
Lite rom soverom i 1. etasje tilfredstiller ikke kravet for dagslysflate.

## 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	168	114

### Kommentar

Enebolig Innglassert balkong / terrasse er definert som P-rom.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2024	John Terje Knutsen	Takstingeniør
	Camilla Gilja	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4206 FARSUND	1	708		0	1366.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Sundeveien 38

### Hjemmelshaver

Gilja Camilla

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen på Sundeveien 38 er en større enebolig med sentral beliggenhet nært Farsund sentrum og med godt utsikt ut over Krossnessundet og Lyngdalsfjorden.

Fra eiendommen er det kort vei til både skole, barnehage, bussforbindelse, lekeplasser og butikker.

### 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

Arealbruk: Boligbebyggelse

Plannavn: Kommunedelplan Farsund-Lista 2018-2028

### Om tomten

Tomten ligger i skrånet terreng og er beplantet med hage, frukttrær og terrasser.

Eiendommen har i tillegg en stor asfaltert parkeringsplass.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 550 000	2021



# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.08.2024		Gjennomgått	7	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist	1	Nei
Matrikelopplysninger, gnr/bnr 1/708	28.05.2024		Innhentet	1	Nei
Målebrev ( 2 deler)	17.01.1995		Innhentet	6	Nei
Samlet rapport for matrikkelenhet	28.05.2024		Innhentet	7	Nei
Tegninger bolig ( ikke datert)			Innhentet	2	Nei
Byggetillatelse	11.02.1952		Innhentet	2	Nei
Tegninger balkong	04.10.2006		Innhentet	3	Nei
Byggetillatelse Veranda (balkong)	20.10.2006		Innhentet	1	Nei
Fasadetegning	04.10.2006		Innhentet	1	Nei
Melding om utvidelse av balkong og fasadeendring gnr/bnr 1/708	11.04.2008		Innhentet	1	Nei
Tegninger vinterhage			Innhentet	3	Nei
Søknad om byggetillatelse vinterhage gnr/bnr 1/708	14.04.2009		Innhentet	1	Nei
PLANSTATUS	05.06.2024		Innhentet	1	Nei
Eiendomsgrenser	27.05.2024		Innhentet	3	Nei
Utskrift basert på matrikkeldata	27.05.2024		Innhentet	4	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 tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NV7179>

## 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