

Tilstandsrapport



Enebolig



Dannevikveien 34, 4405 FLEKKEFJORD



FLEKKEFJORD kommune



gnr. 203, bnr. 1044

Sum areal alle bygg: BRA: 237 m² BRA-i: 225 m²



Befaringsdato: 08.04.2025

Rapportdato: 21.05.2025

Oppdragsnr.: 20755-1251

Referansenummer: GQ2276

Autorisert foretak: KE Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Karl Henry Englund

Vår ref:



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

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.

KE takst as

Ke takst as er medlem av Norsk takst og er autorisert i henhold til forbundets regler og krav til skolering og etterutdanning. Vi utfører takstopprag i Agder og omegn.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, tlf 47759958 eller e-post: karl@ketakst.no.

Rapportansvarlig

Karl Henry Englund
Uavhengig Takstingeniør
karl@ketakst.no
477 59 958



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med garasje fra 1964 beliggende i et etablert boligområde

Boligen inneholder:

Kjeller:

Gang, soverom, kjellerstue, bad/vaskerom, bod

1 etg:

Stue, kjøkken, bad, soverom

Loft:

4 soverom, Loftstue, bad/vaskerom

Det er kun boligen som inngår i rapporten.

Garasje med en enkel beskrivelse

Boligen er vurdert utfra byggeår og hva ansees som normal bruks- og aldersslitasje. Det kan derfor være bygningsmessige avvik som ikke er nevnt i rapport.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 47759958, eller e-post: karl@ketakst.no.

For øvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning. Lykke til!

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med betongstein og undertak av takbord.

Takrenner av aluminiums renner og nedløp.

Vannbord og vindski av tre

Pipe helbeslått over tak med stigetrinn for feier

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig stående kledning.

Sperrekonstruksjon av tre.

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med luftespalte i gesims.

Malte vinduer med 2lags glass.

Malt hoved ytterdør.

Malt balkongdør fra stue og kjøkken, to fløyet balkongdør i kjeller

Malt kjellerdør med vindu.

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord med glass rekkverk i front.

Terrasse med dekke av terrassebord med smijerns rekkverk i gavl

Utvendig støpt trapp i fra tofløyet dør i kjeller

Støpt trapp fra vei med smijerns rekkverk

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:

Gulvoverflater:

Parkett, laminat og flis.

Veggoverflater:

Malte overflater, panel

Takoverflater:

Malt slett tak, panel, Himlingsplater

Bad 1 etg:

Fliser på vegger ved badekar, resten malt strie, fliser på gulv, malt slett tak

Bad/vaskerom loft:

Fliser på gulv, våtromsplater på vegger og malt slett tak

Bad/vaskerom kjelleren:

Fliser på vegger og gulv, malt slett tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Oppvarming: Vedovn, vannbåren varme, elektrisk

Støpt betongplate som underlag for gulv i kjeller etasje.

Etasjeskillere i tre.

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonspere/brønn eller andre

forebyggende tiltak.

I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Usikker

Elementpipe med vedovn i stue.

Boligen har rom under terreng og kjelleren er innredet.

Det er utførende vegger av tre med plater og panel. Utvendig er murene pusset.

Målinger er foretatt i utforet vegg i bod med avvik registrert.

Krypkjeller under boligen med delvis planert,

u planert kjeller/naturkjeller.

Stål trapp med åpne eike trinn og glassrekkverk mellom 1 etg og loft

Malt trapp med furu trinn mellom 1 etg og kjeller

Boligen har malte speildører som innvendige dører. Slett finer dør i kjeller

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 etg:

Bad har fliser på vegger rundt badekar ,ellers malt strie, flislagt gulv og malt slett tak.

Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, badekar

Det er Balansert ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

Det er plastsluk under badekar, tilgangen er begrenset for inspeksjon

Hulltaking utført i gang bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 8 vektprosent

Bad/vaskerom loft:

Bad har fliser på gulv med vannbåren gulvvarme , våtromsplater på vegger i dusj, resten med malte overflater og malt tak.

Det er montert baderomsinnredning med 2 nedfelte vasker, vegghengt toalett og dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon

Det er plastsluk, det er ikke påvist synlig sluk mansjett eller membran i sluk

Hulltaking utført i skap bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,6 vektprosent

Bad/vaskerom kjeller:

Bad har fliser på vegger og gulv, malt tak.

Det er montert søyle vask, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin

Det er balansert ventilasjon og elektrisk gulvvarme.

Det er plastsluk, det er ikke påvist synlig sluk mansjett eller membran på bade gulv

Beskrivelse av eiendommen

Hulltaking utført i gang bak dusj.
Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 8,7 vektprosent

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter og heltre benkeplater.
Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp, micro.
Parkett på gulv og malte vegger.
Ventilator med utlufting ut

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør montert i badevegg i kjelleren
Avløpsrør av plast.
Avløpsrør videre av støpejern. synlig i krypkjeller
Boligen har balansert ventilasjon montert i kott på loftet.
Varmtvann og vannbåren varme kommer fra samme tank, montert i bod i kjeller.
Sentralstøvsuger montert i bod
Vannbåren varmtvannstank montert i bod i kjeller.
Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang
Brannslukningsapparat er montert i gang 1 etg.
Røkvarslere er plassert i himling i 1 etg, loft og kjeller

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til rørforbindelse under bakken. Videre ukjent.
Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig.
Grunnmur mot terreng er ikke isolert og men har synlig grunnmursplast mot syd/ øst.
Murt grunnmur. Mindre stedvis riss i pussflate, men ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt. Normalt oppsyn og vedlikehold.
Forstøtningsmur i betongstein.
Terrenget forhold rundt boligen skrått med asfaltert gårdsplass.
Vann og avløps rør i pvc.
Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

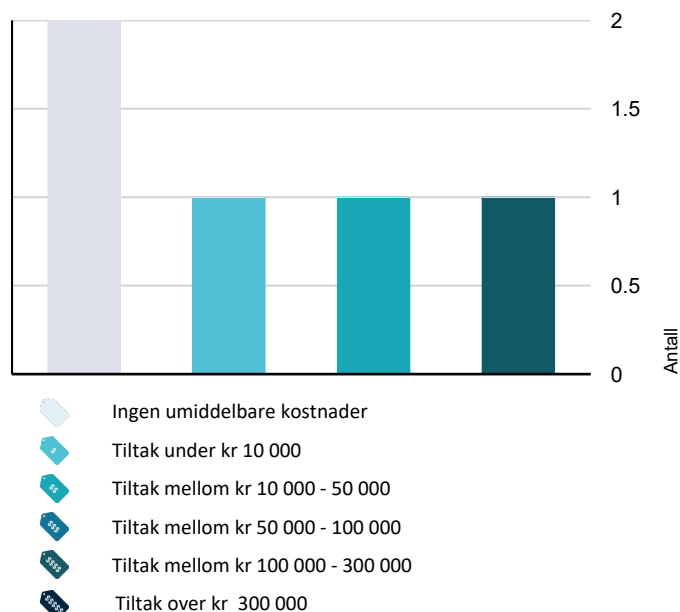
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om regulering/ tomt / bebyggelse er innhentet fra kommunens bygningsarkiv.

Opplysningene om eiendommen er gitt av megler/ rekvirent.

Oppdraget omfatter. Tilstandsrapport- Enebolig.
Det gjøres oppmerksom på at tilbygget(Garasjen) som er oppført på eiendommen ikke er nærmere tilstandsvurdert, men kun enkel beskrivelse i rapporten.

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

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke montert rekkverk på trapp ut i fra kjeller



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Overflaten har omfattende skader

Det er et parti på vegg ved vaskemaskin som mangler fliser/membran



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at gulvoverflaten har omfattende skader.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Kjellerdør med utettheter og slitasje merker

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

Det er avvik:

Smijerns rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav

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

Det er avvik:

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente

Slitasje merker i parkett ved inngangsdør og ved kjøkkendør, vann merker i ender parkett skjøter

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

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Det er avvik:
Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

-Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i under etg./kjeller i påforet vegg i bod 22,8 vektprosent

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

Det er avvik:

-Det er registrert fukt inntrenging i betonggulv og grunnmur.

-Det er manglende fuktsperre på bakken for å stoppe jordfuktigheten å kunne trekke opp i konstruksjonen.

-Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i kryp kjeller.

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

Det er avvik:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet på begge trappene.

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

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

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

Det er avvik:

Anlegget er ikke montert i fordelerskap med drenering som vil øke faren for lekkasje inn i konstruksjonen

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

Det er avvik:

-Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt, fukt registrert i kjelleren

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

Det er avvik:

Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen.

Man ønsker ideelt

sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting dreneres bort.

Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene

da det ikke er opplyst om vesentlige forhold, men terreng kunne vært

bedre tilrettelagt

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

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

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

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

Det er avvik:

Det er påvist fuktskjolder i overflater på benkeplate ved vask

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

-Det er liten/mangelfull oppkant med membran under dør i henhold til tekniske forskrifter



Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

-Det er liten/mangelfull oppkant med membran under dør i henhold til tekniske forskrifter



Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist skader/knast i servant.



Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke synlig mansjett i sluk og ingen form for smøre membran på slukmansjett under klemring er funnet.

Ut ifra alder må det forventes at membran er smurt på gulv med oppkant.



Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1964

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

Tilbygg / modernisering

2012	Tilbygg	Tilbygg og reising av tak
2012	Modernisering	Elektrisk anlegg
2025	Modernisering	Oppgradering det elektriske

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takteking med betongstein og undertak av takbord. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner av aluminiums renner og nedløp.
Vannbord og vindski av tre
Pipe helbeslått over tak med stige-trinn for feier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales montering av snøfangere på tak over områder hvor det foregår ferdsel på vinterstid.



! TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegg av bindingsverks konstruksjon med utvendig stående kledning etter byggeårets standard.

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Sperrekonstruksjon av tre.
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med isolert øverste loft med luftespalte i gesims.
Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater og på øverste isolert loft.
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer registrert.
Hold takoverflater under jevnlig tilsyn.



Øverste loft

! TG 1 Vinduer

Malte vinduer med 2-lags glass med normal slitasje

! TG 2 Dører

Malt hoved ytterdør.
Malt balkongdør fra stue og kjøkken, to fløyet balkongdør i kjeller
Malt kjellerdør med vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Kjellerdør med utettheter og slitasje merker

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal tiltak bør gjøres



Kjellerdør

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord med glass rekkverk i front.
Terrasse med dekke av terrassebord med smijerns rekkverk i gavl
Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.
Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes.

Vurdering av avvik:

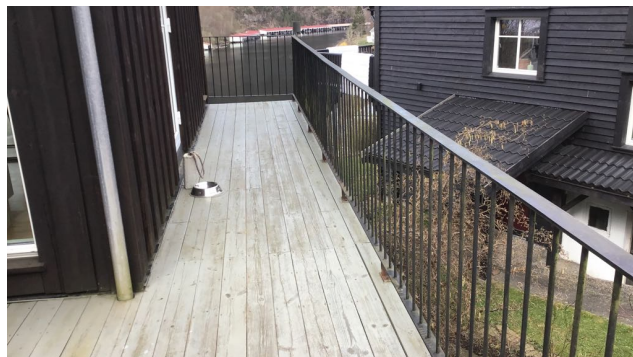
- Det er avvik:

Smijerns rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Utvendige trapper

Utvendig støpt trapp i fra tofløyet dør i kjeller
Støpt trapp fra vei med smijerns rekkverk

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

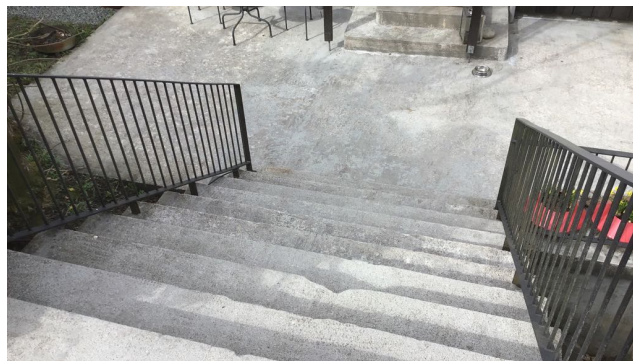
Det er ikke montert rekkverk på trapp ut i fra kjeller

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp ved inngang

INNSENDIG

Overflater

Tilstandsrapport

Innvendige overflater i boligen har i grove trekk utførelse og materialvalg slik:

Gulvoverflater:

Parkett, laminat og flis.

Veggoverflater:

Malte overflater, panel

Takoverflater:

Malt slett tak, panel, Himlingsplater

Bad 1 etg:

Fliser på vegger ved badekar, resten malt strie, fliser på gulv, malt slett tak

Bad/vaskerom loft:

Fliser på gulv, våtromsplater på vegger og malt slett tak

Bad/vaskerom kjelleren:

Fliser på vegger og gulv, malt slett tak

De innvendige overflater fremstår generelt med normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente
Slitasje merker i parkett ved inngangsdør og ved kjøkkendør, vann merker i ender parkett skjøter

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater må utbedres eller skiftes



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongplate som underlag for gulv i kjeller etasje.

Etasjeskillere i tre.

Det er foretatt målinger i to rom i hver etasje med avvik registrert i kjøkken

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.



! TG 2 Radon

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonsperre/brønn eller andre forebyggende tiltak.

I følge Radon aktsomhetskart fra NGU ligger eiendommen i et område med aktsomhetsgrad Usikker

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med vedovn i stue.

Ved inspeksjon av utvendige overflater på pipe og brannmur, ble det ikke registrert sprekker eller riss av betydning.

For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Boligen har rom under terreng og kjelleren er innredet. Det er utforende vegger av tre med plater og panel. Utvendig er murene pusset. Målinger er foretatt i utforet vegg i bod. På generelt grunnlag nevnes det at vegger med på forede konstruksjoner ansees som risikokonstruksjon da det kan være skjult fukt og råte i bakenforliggende konstruksjoner. Dette fordi det kan være en fuktig murvegg/yttervegg og når man påfører innvendig så vil man ha redusert kontrollmulighet på det reisverk/treverk som er bak veggoverflater som er synlig. Man vil med andre ord ikke alltid kunne avdekke avvik uten videre kontroll bak overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i under etg./kjeller i påforet vegg i bod 22,8 vektprosent

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader
- Tiltak for å bedre ventileringen og utluftingen av kjelleren anbefales utført.
- Dette kan normalt gjøres ved å montere mekanisk ventilasjon i murveggene.



! TG 2 Kryp Kjeller

Kryp Kjeller under boligen med delvis planert, u planert kjeller/naturkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert fukt inntrenging i betonggulv og grunnmur.
- Det er manglende fuktsperre på bakken for å stoppe jordfuktigheten å kunne trekke opp i konstruksjonen.
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Tiltak for re-drenering av boligen kan ikke utelukkes for å begrense fuktgjennomgang gjennom grunnmur og betonggulv.
- Bedre ventilering bør etableres med ventiler i grunnmur



! TG 2 Innvendige trapper

Stål trapp med åpne eike trinn og glassrekkverk mellom 1 etg og loft
Malt trapp med furu trinn mellom 1 etg og kjeller

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet på begge trappene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Til loft

! TG 1 Innvendige dører

Boligen har malte speildører som innvendige dører. Slett finer dør i kjeller
Enkelte dører har justeringsbehov og har noe slark i håndtak. Påregnelig slitasje må kunne forventes alder tatt i betraktning

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad har fliser på vegger rundt badekar ,ellers malt strie, flislagt gulv og malt slett tak.
Det er montert baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett, badekar. Det er Balansert ventilasjon og elektriske gulvvarme.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser rundt badekar, resten med malte vegger

1 ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

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

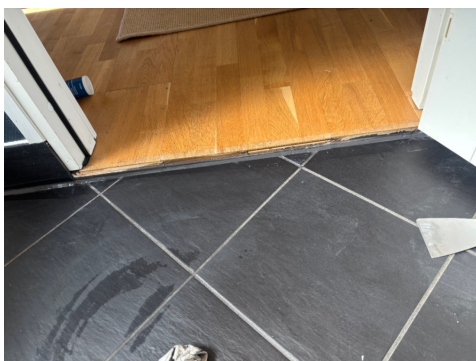
-Det er liten/mangelfull oppkant med membran under dør i henhold til tekniske forskrifter

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Våtroms gulvet fungerer med dette avviket så lenge det ikke dusjes rett på gulv

-Det må gjøres tiltak på oppkant under dør



1 ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk under badekar, tilgangen er begrenset for inspeksjon

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

-Det er liten/mangelfull oppkant med membran under dør i henhold til tekniske forskrifter

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

-Videre undersøkelse av sluk/membran anbefales, innhente dokumentasjon om mulig



1 ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist skader/knast i servant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadede deler av innredning/utstyr bør skiftes ut/utbedres.



1 ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjons med avtrekks ventil montert i tak

1 ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i gang bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 8 vektprosent

Tilstandsrapport



LOFT > BAD/VASKEROM

Generell

Bad har fliser på gulv med vannbåren gulvvarme, våtromsplater på vegger i dusj, resten med malte overflater og malt tak.
Det er montert baderomsinnredning med 2 nedfelte vasker, vegghengt toalett og dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon



LOFT > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger i dusj, resten med malte overflater og malt tak.

LOFT > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

LOFT > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, det er ikke påvist synlig sluk mansjett eller membran i sluk

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke synlig mansjett i sluk og ingen form for smøre membran på slukmansjett under klemring er funnet.
Ut ifra alder må det forventes at membran er smurt på gulv med oppkant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser av sluk og membran/tettesjikt på bade

Innhent dokumentasjon om mulig



LOFT > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert baderomsinnredning med 2 nedfelte vasker, vegghengt toalett og dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

LOFT > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjons med avtrekks ventil monter i tak.

LOFT > BAD/VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i skap bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 6,6 vektprosent



KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Bad har fliser på vegger og gulv, malt tak.
Det er montert søyle vask, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin
Det er balansert ventilasjon og elektrisk gulvvarme.



KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 3 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser og malt tak.

Vurdering av avvik:

- Overflaten har omfattende skader

Det er et parti på vegg ved vaskemaskin som mangler fliser/membran

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Badet/våtsonen står foran en full oppgradering

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 3 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har omfattende skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

-Badet/våtsonen står foran en full oppgradering

-Kostnadsestimatet lagt under overflater vegg/himling

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, det er ikke påvist synlig sluk mansjett eller membran på bade gulv

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

-Badet/våtsonen står foran en full oppgradering

-Kostnadsestimatet lagt under overflater vegg/himling

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har søyle vask, vegghengt toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Balansert ventilasjons med avtrekks ventil montert i tak

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

-Kostnadsestimatet lagt under overflater vegg/himling

KJELLER > BAD/VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i gang bak dusj.

Ikke påvist unormale fuktverdier på kontrollert område. 8,7 vektprosent



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter og heltre benkeplater.
Integrert med komfyr, oppvaskmaskin, platetopp, micro.
Parkett på gulv og malte vegger.
Kjøkkenet har normal slitasje alder tatt i betrakt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fuktskjolder i overflater på benkeplate ved vask

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



Fukt merker i benkeplate ved vask

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator med utlufting ut

Det ble ikke registrert komfyrvakt under ventilatoren.

Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Rør i rør montert i badevegg i kjelleren

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Tilstandsrapport



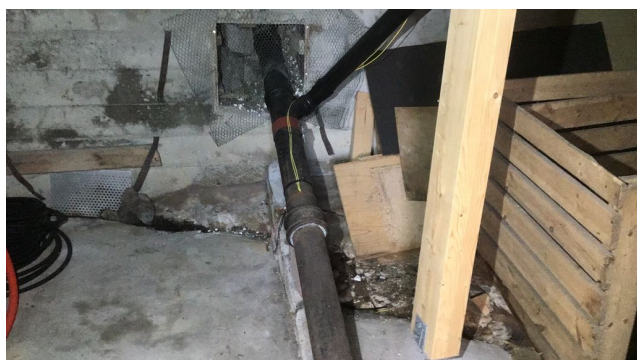
! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad, kjøkken og vaskerom.
Rør i pvc er byttet/modernisert, fra 2003 og nyere i henhold til eier
Avløpsrør videre av støpejern. synlig i krypkjeller



! TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger montert i bod
ukjent monterings år, service og vedlikehold etter produsentens
vedlikeholde program



! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon montert i kott på loftet.
Anbefaler videre kontroll av anlegget i henhold til produsentens service
og vedlikehold program etter produsentens anvisninger.
Anlegget er ikke kontrollerte av undertegnede.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann og vannbåren varme kommer fra samme tank, montert i
bod i kjeller.



! TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varmtvannstank montert i bod i kjeller med sluk i gulv.
Anlegget er ikke kontrollert av undertegnede, det anbefales videre
kontroll av anlegget
Normalt service og vedlikehold etter produsentens anbefalinger må
påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anlegget er ikke montert i fordelerskap med drenering som vil øke faren
for lekkasje inn i konstruksjonen

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør være en gjennomgang av anlegget, tiltak kan ikke utelukkes

Tilstandsrapport



! 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.

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse plassert i gang

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.
2012
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Anlegget blei utbedret i 2012
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

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

! 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.

Brannslukningsapparat er montert i gang 1 etg.
Røkvarslere er plassert i himling i 1 etg, loft og kjeller

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført ihht byggeårets normer, forskrifter og krav. Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter. Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravninger og langvarige målinger

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Takvann føres fra renner til nedløp og videre til rørforbindelse under bakken. Videre ukjent. Fast dekke rundt deler av boligen har noe fall fra bolig. Grunnmur mot terreng er ikke isolert og har synlig grunnmursplast mot syd/ øst.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt, fukt registrert i kjelleren

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak



! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Murt grunnmur. Mindre stedvis riss i pussflate, men ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt. Normalt oppsyn og vedlikehold.

! TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur i betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Terrengforhold

Terrengforhold rundt boligen skrått med asfaltert gårdsplass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke optimale terrengforhold rundt boligen. Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting dreneres bort. Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold, men terreng kunne vært bedre tilrettelagt

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Terrengforhold og overvann (fra regn/snøsmelting mm) må holdes under oppsyn. Terreng justering må vurderes ved evt terreng arbeid, eller utbedring/fornyng av drenerings løsninger rundt boligen

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann rør i pvc, avløpsrør i støpejern.

Grunnen er lukket.

Tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.

Undertegnede har ikke mottatt informasjon om tilstand om tilstand på rør. Det antas at utvendig vann og avløpsrør har normal slitasje alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- 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.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1964

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold

Bygget har normalt vedlikehold ut i fra alder.

Beskrivelse

- Fundamentert ved hjelp av støpte vegger
- Støpt dekke .
- Støpt tak med anlagt terrasse/ gangvei med smijerns rekkverk
- Ledport med elektrisk portåpner
- Det er god tilkomst fra asfaltert gårdsplass

- Ellers må normalt vedlikehold beregnes på denne bygningen med enkelte oppgraderinger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Ny port
------	---------------	---------

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

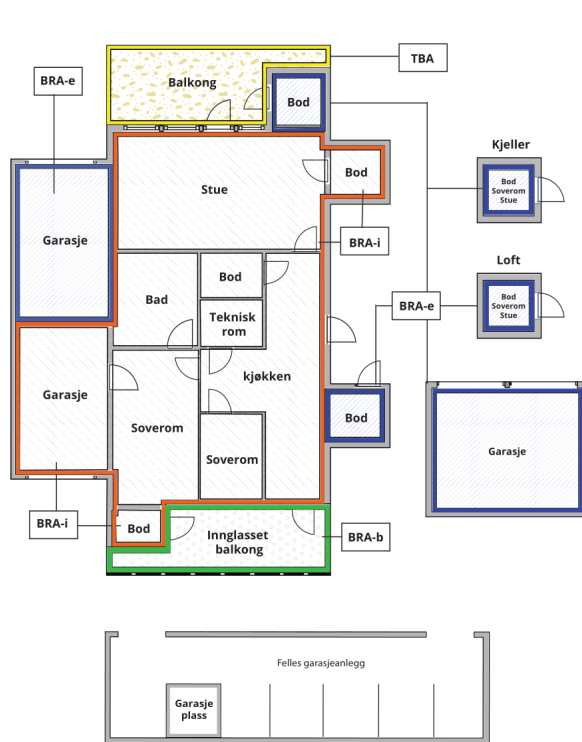
Hva er måleverdig areal?

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 optas 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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 Etasje	92			92	42		92
Loft	66			66		14	80
Kjeller	67			67			67
SUM	225				42	14	239
SUM BRA	225						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Stue/kjøkken, Bad, Soverom		
Loft	Loftstue, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		
Kjeller	Gang, Kjellerstue, Soverom, Bod, Bad/vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er lite dagslysflate på soveromer på loft i forhold til forskrifter.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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:

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	201	24
Garasje	0	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2025	Karl Henry Englund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4207 FLEKKEFJORD	203	1044		0	601.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Dannevikveien 34

Hjemmelshaver

Jensen Hilde Holmgren

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.04.2025		Gjennomgått	4	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i de kommunale arkiver	Finnes ikke		Nei
Byggetillatelse	24.05.2011	Tilbygg	Ikke gjennomgått	1	Nei
Tegninger	16.04.2025		Gjennomgått	8	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/GQ2276>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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