

# Tilstandsrapport

📍 Rosfjordveien 61, 4580 LYNGDAL

📖 LYNGDAL kommune

# gnr. 171, bnr. 109

Areal (BRA): Enebolig 476 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.08.2023

Rapportdato: 20.09.2023

Oppdragsnr.: 20127-1483

Referansenummer: ZM1408

Autorisert foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Vår ref: Roy Erik Jåbæk



Gyldig rapport  
20.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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 bygnings sakkyndige 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. Bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

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

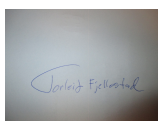
Gikk Teknisk fagskole på midten av 80- tallet og tok senere takstutdanningen gjennom Nito takst systemet i 2005.

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

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



### Rapportansvarlig



Torleif Fjellestad

Uavhengig Takstingeniør

torl-fj@online.no

900 65 203

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

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

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1955

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av glassert tegltakstein og er blitt byttet i ettertid i følge eier på grunn av reklamasjon. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp av plast i fra midten av 80-tallet. Bunnbeslag på pipe. Veggene har bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende kledning av type vestlandskledning. Takkonstruksjonen er en plassbygget sperrekonstruksjon av ujusterte materialer med bord som undertak. Lukket konstruksjon (skråtak er blitt luftt innvendig. Øverste kaldtloftet ble vurdert i fra en inspeksjonsluke på loftstue og to knekott var tilgjengelige for vurdering. Nyere vinduer på alle kvister på loftet, hoved soverom og noen i stue. Ellers er det eldre vinduer i fra midten av 80-tallet av forskjellige typer. Teak hoveddør med to sidefelt med blyglass, teak yterdør i opprinnelig del, nyere skyvedør i stue, eldre skyvedør i tv.stue og tre balkongdører med høy brystning. (to i kjeller) Ytterdører er funnet i bra stand ut i fra alder på de eldste dører. Større terrasse på fremsiden av boligen på to nivåer og en større platting ved inngangsparti. Mindre trapper opp til terrasse og ved inngangsparti.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Furugulv, teppe, flis, skifer og laminat.  
Himling: Panel, malte slette, himling med struktur og falske bjelker.  
Vegger: Tapet, panel og struktur puss.  
De fleste overflater har kun normal slitasje ut i fra alder på disse.

Etasjeskiller er av trebjelkelag i mellom etasjer og for det meste grov støpte kjellergulv. Det er ikke foretatt radonmålinger, men dokumentasjon foreligger ikke. Eldre pipe i opprinnelig del som er blitt forlenget på loftet og har en peisnnsats på kjøkken. Elementpipe i tilbygget del med en peisnnsats i tv.stue. Sotluker i grovkjeller Det er kun et rom i grovkjeller som har utforede vegger. Resterende rom har synlig grunnmur. Hulltaking er foretatt i utfored vegg i ene lagerrom, uten å påvise unormale forhold. Malt tretrapp med åpne opptrinn til loftet. Eldre bratt kjellertrapp. De fleste innerdører er av type heltre furu fyllingsdører type hvit og to stk tofløyet glassdører med sprosser i hovedetasjen.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Bad på loftet:

Overflater er i fra 1986.  
Våtromstapet vegger med noe panel. Panel i himling og vinylbelegg på vegger i dusjhjørne. Gulvet har vinylbelegg. med oppkant. Rommet har panelovn som varmekilde.  
Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk i dusjhjørne.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.  
Det er elektrisk styrt vifte i himling for ventilasjon av rommet.  
Hulltaking er foretatt i fra soverom mot dusjhjørne, uten å påvise unormale forhold.

## Bad i hovedetasjen:

Overflater er i fra 1986.  
Veggene har fliser og nye himlingsplater med struktur.  
Gulvet er flislagt og rommet har ingen varmekilde.  
Ukjent tettesjikt/membran og en sluk ved toalett.  
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og badekar.  
Det er ingen ventilering av rommet.  
Hulltaking er foretatt i fra tv.stue i mot innebygget badekar. uten å påvise unormale forhold.

## Vaskerom:

Eldre våtromstapet på vegger og malte himlingsplater.  
Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler. Noe fall ved selve sluke.  
Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk under innredning.  
Rommet har innredning med nedfelt vaskeku og opplegg for vaskemaskin.  
Det er elektrisk styrt vifte med direkte utkast i ytterveggen.  
Hulltaking er foretatt i fra skyvedørgarderobe i gangen, uten å påvise unormale forhold.

[Gå til side](#)

## KJØKKEN

Parkettgulv, tapet på vegger, synlige falske bjelker i himling og fliser over kjøkkenbenken.  
Innredning med heltre fylling fronter.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Varmtvannstanken er på ca 300 liter og er plassert i grovkjeller.  
Hoved sikringsskapet er plassert i hall og har merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra ombyggingen på midten av 80-tallet og har ingen åpenbare synlige skader/feil.  
Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Er en delvis utspringet tomt som er blitt oppfylt med sprengte masser.  
Eldre opprinnelig drenering av opprinnelig del. Drenering i rundt tilbygget del er i fra 1986 og har synlig fuktsikring av grunnmur.  
Eldre støpt tykk grunnmur i rundt opprinnelig del. Tilbygget del er blitt murt opp av lecablokker og det er mest sannsynlig støpte stripefundamenter under tilbygget del som var mest vanlig i denne byggeperioden.  
Forstøtningsmurer er av naturstein som er maskinstablet.  
Oppfylt terreng på flere nivåer i rundt boligen med en skråning i mot vei.  
Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL). Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig	ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
	Hoved	181	181	0
	Loft	129	123	6
	Kjeller	166	0	166
<b>Sum</b>		<b>476</b>	<b>304</b>	<b>172</b>

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

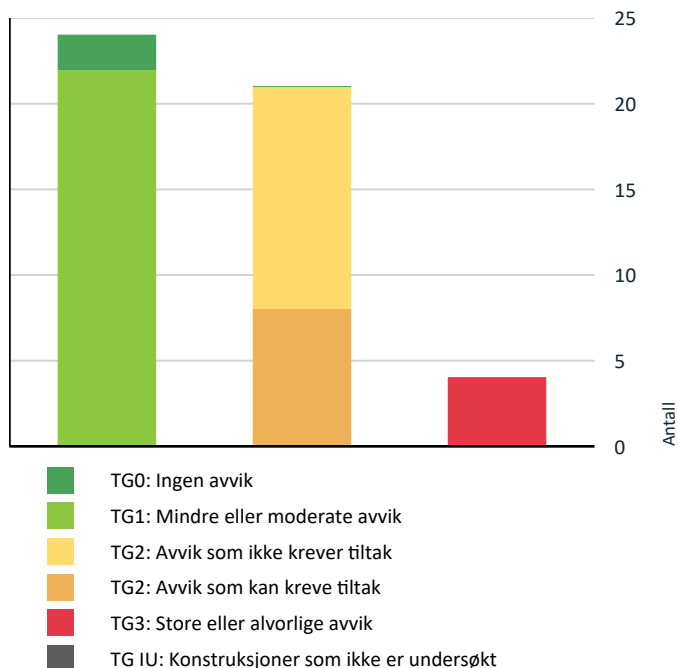
[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.  
Kjøkken er blitt flyttet og ene soverom er i bruk som kontor.

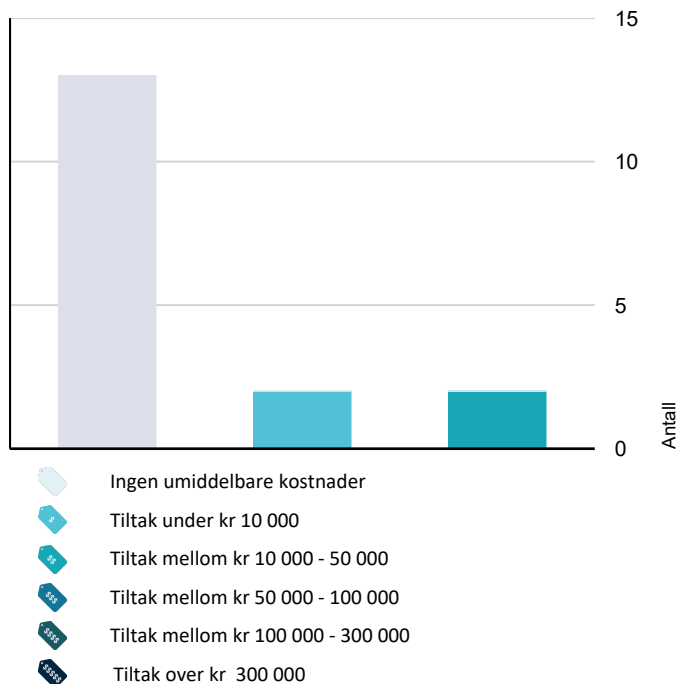
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**Innvendig > Innvendige trapper - 2** [Gå til side](#)  
Det er ikke montert rekkverk.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

**Våtrom > Ventilasjon > Bad** [Gå til side](#)  
Rommet har ingen ventilasjon

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

**Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom** [Gå til side](#)  
Det er påvist at gulvoverflaten har omfattende skader.

Et større eldre svimerke på belegget.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

**Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)  
Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.  
Gjelder eldre opprinnelig pipe.

**Våtrom > Overflater Gulv > Bad** [Gå til side](#)  
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.  
Er en høy tett oppkant i rundt dusjhjørne.

**Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

**Våtrom > Overflater Gulv > Bad** [Gå til side](#)  
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).  
Det er avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

Ingen fall på gulvet i mot og i rundt sluke.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

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

Grunnmuren har sprekkdannelser.

To mindre sprekker ble registrert ved utvendige hjørner på opprinnelig og tilbygget del.

## ! TO 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE 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.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

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

Ligger en sløyfe på tverrs ned i mot grunnmur og stenger for tilgang på luft bak kledningen

### ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Dette gjelder vinduer på de mest værutsatte steder og eldre opprinnelige kjellervinduer.

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

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

Det er avvik:

Noe langt overheng på bjelkelaget uten for drager, som har resultert i noe nedbøying.

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

Det er avvik:

Underliggende himling i tilbygget del er ikke lukket igjen. Noen ujevnheter/høydeforskjeller ble registrert enkelte steder.

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

Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

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

Det er avvik:

Noe fuktvandring ble registrert ved søk i nedre del av grunnmur og direkte på støpte gulv med en fuktighetsindikator i opprinnelig del. Noen fuktmerker ble registrert i ene ytterhjørne  
Dette har sammenheng med at det ikke ble brukt fuktsperre (plast) under gulvstøpen og fundamenter i denne byggeperioden som gjør at det alltid vil kunne bli noe oppsug av jordfuktighet.

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

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

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

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

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

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

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


Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

## ! Tomteforhold > Drenering - 2 [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.



# Sammendrag av boligens tilstand

 **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.



# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



### Byggeår

1955

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

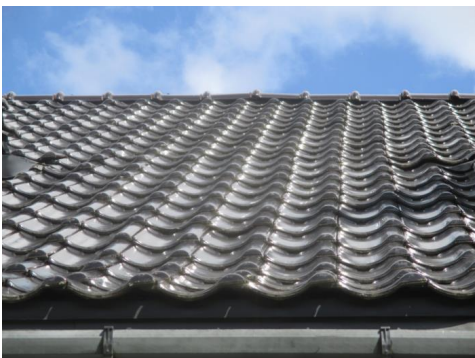
1986	Tilbygg	Større tilbygg med heving av loft over opprinnelig del.
------	---------	---

## UTVENDIG

### Taktekking

! TG 1

Taktekkingen er av glassert tegltakstein og er blitt byttet i ettertid i følge eier på grunn av reklamasjon. Taket er besiktiget fra bakkenivå.



Deler av taktekkingen.

### Nedløp og beslag

! TG 2

Takrenner og nedløp av plast i fra midten av 80- tallet. Bunnbeslag på pipe.



Eldre renner som har falmet en del.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

### Konsekvens/tiltak

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

Noe oppgraderinger/utskiftning av enkelte takrenner med tilhørende deler på litt sikt må forventes. På generelt grunnlag anbefales pipe og helbeslås over tak. Vist ikke må denne impregneres ved jevne mellomrom for å hindre oppsug av fuktighet som kan resultere i innvendige lekkasjer.

### Veggkonstruksjon

! TG 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon med utvendig liggende kledning av type vestlandskledning.



Deler av kledningen med tilhørende belistninger.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Ligger en sløyfe på tverrs ned i mot grunnmur og stenger for tilgang på luft bak kledningen

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Ellers må vanlig normalt vedlikehold beregnes på kledning med tilhørende belistninger.

### Takkonstruksjon/Loft

! TG 1

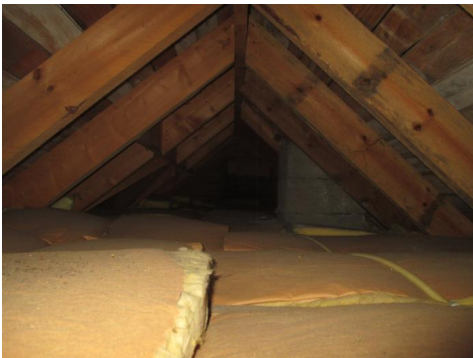
# Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen er en plassbygget sperrekonstruksjon av ujusterte materialer med bord som undertak. Lukket konstruksjon (skråtak er blitt luftet innvendig.

Øverste kaldtloftet ble vurdert i fra en inspeksjonsluke på loftstue og to knekott var tilgjengelige for vurdering.



Knekott på ene siden.



Øverste loftet over tilbygget del.



Skråtak er luftet innvendig.



Noe slitasje på karm og ramme.



Eldre slitte/skadet kjellervinduer under opprinnelig del.

## Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Dette gjelder vinduer på de mest værutsatte steder og eldre opprinnelige kjellervinduer.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

En del vedlikehold må beregnes på eldre vinduer med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde. Resterende brukstid på opprinnelige kjellervinduer er å anse som begrenset.

## Dører

TG 1

Teak hoveddør med to sidefelt med blyglass, teak ytterdør i opprinnelig del, nyere skyvedør i stue, eldre skyvedør i tv.stue og tre balkongdører med høy brystning. (to i kjeller)  
Ytterdører er funnet i bra stand ut i fra alder på de eldste dører.

## Vinduer

TG 1

Nyere vinduer på alle kvister på loftet, hoved soverom og noen i stue.

## Vinduer - 2

TG 2

Ellers er det eldre vinduer i fra midten av 80- tallet av forskjellige typer.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Større terrasse på fremsiden av boligen på to nivåer og en større plattung ved inngangsparti.

# Tilstandsrapport



Større plattning ved inngangsparti.



Terrasse på framsiden som delvis er overbygget.



Noe lagt overheng på bjelker uten for drager.

## Vurdering av avvik:

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

Noe langt overheng på bjelkelaget uten for drager, som har resultert i noe nedbøying.

## Konsekvens/tiltak

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

Fungerer med dagens avvik, uten for stor snølast.

## Utvendige trapper

TG 1

Mindre trapper opp til terrasse og ved inngangsparti.



Trapp til terrasse.

## INNVENDIG

### Overflater

TG 1

Gulv: Furugulv, teppe, flis, skifer og laminat.  
Himling: Panel, malte slette, himling med struktur og falske bjelker.  
Vegger: Tapet, panel og struktur puss.  
De fleste overflater har kun normal slitasje ut i fra alder på disse.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag i mellom etasjer og for det meste grov støpte kjellergulv.



Underliggende himling i kjeller er ikke platekledd.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Underliggende himling i tilbygget del er ikke lukket igjen. Noen ujevnheter/høydeforskjeller ble registrert enkelte steder.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Himling i kjeller bør plates igjen. Rommene fungerer med noen mindre skjevheter.

## Radon

TG 2

# Tilstandsrapport

Det er foretatt radonmålinger i 2014 i følge eier og resultatet var under grenseverdier. Dokumentasjon er ikke funnet. Bygget er ikke utført med radonsperre.

## Vurdering av avvik:

- Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon, vist mulig.

## Pipe og ildsted

! TG 2

Eldre pipe i opprinnelig del som er blitt forlenget på loftet og har en peisinnsett på kjøkken. Elementpipe i tilbygget del med en peisinnsett i tv.stue. Sotluker i grovkjeller.



Peis i tv.stue.



Elementpeis på kjøkken.



Har glidd noe i fra brannmur på kjøkken.



Ene sotluke i grovkjeller.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

## Rom Under Terreng

! TG 2

Det er kun et rom i grovkjeller som har utforede vegger. Resterende rom har synlig grunnmur.

Hulltaking er foretatt i utfored vegg i ene lagerrom, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking i utfored vegg på et lagerrom.



Fuktighet i ene ytterhjørne i opprinnelig del.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Noe fuktvandring ble registrert ved søk i nedre del av grunnmur og direkte på støpte gulv med en fuktighetsindikator i opprinnelig del. Noen fuktmerker ble registrert i ene ytterhjørne. Dette har sammenheng med at det ikke ble brukt fuktsperre (plast) under gulvstøpen og fundamenter i denne byggeperioden som gjør at det alltid vil kunne bli noe oppsug av jordfuktighet.

## Konsekvens/tiltak

### Tiltak:

Det er viktig at ikke grunnmur i opprinnelig del blir foret ut og lukket inne før årsaken til noe fuktighet er blitt utbedret. Fungerer med dagens bruk som en grovkjeller.

## Innvendige trapper

TG 2

Malt tretrapp med åpne opptrinn til loftet.



Trapp med åpne opptrinn til loftet.

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

## Konsekvens/tiltak

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

## Innvendige trapper - 2

TG 3

Eldre bratt kjellertrapp.



Bratt eldre kjellertrapp.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Innvendige dører

TG 1

De fleste innerdører er av type heltre furu fyllingsdører type hvit og to stk tofløyet glassdører med sprosser i hovedetasjen.

## VÅTROM

### LOFT > BAD

## Overflater vegger og himling

TG 1

Våtromstapet vegger med noe panel. Panel i himling og vinylbelegg på vegger i dusjhjørne.

## Overflater Gulv

TG 2

Gulvet har vinylbelegg, med oppkant. Rommet har panelovn som varmekilde.



Panelovn på veggen.



Høy tett oppkant i rundt dusjhjørne.

## Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Er en høy tett oppkant i rundt dusjhjørne.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det må lages en åpning i høy oppkant, slik at vann kan nå sluke i fra resterende del av rommet. Eller at det installeres et dusjkabinett.

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk i dusjhjørne.



Sluk i dusjhjørne.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- 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.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

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



Innredningen har svullet noe på enkelte fronter.

## Ventilasjon

TG 1

Det er elektrisk styrt vifte i himling for ventilasjon av rommet.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt i fra soverom mot dusjhjørne, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking i fra soverom.

## HOVED > BAD

## Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har fliser og nye himlingsplater med struktur.

## Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt og rommet har ingen varmekilde.



Innebygget badekar.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

Ingen fall på gulvet i mot og i rundt sluke.

## Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Tiltak:

Fallforhold rundt og i mot sluk må opprettes når rommet en gang skal oppgraderes.

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

# Tilstandsrapport

Ukjent tettesjikt/membran og en sluk ved toalett.



Sluk ved toalett.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- 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.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett og badekar.



Innredning.

## Ventilasjon

TG 3

Det er ingen ventilering av rommet.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt i fra tv.stue i mot innebygget badekar. uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking i fra tv.stue.

## HOVED > VASKEROM

### Overflater vegger og himling

TG 1

Eldre våtromstapet på vegger og malte himlingsplater.

### Overflater Gulv

TG 3

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og har elektriske varmekabler. Noe fall ved selve sluke.



Svimerker på gulvbelegget.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har omfattende skader. Et større eldre svimerke på belegget.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk under innredning.



# Tilstandsrapport



Sluk under innredning.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- 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.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har innredning med nedfelt vaskekum og opplegg for vaskemaskin.



Innredning med vaskekum.

## Ventilasjon

TG 1

Det er elektrisk styrt vifte med direkte utkast i ytterveggen.



Vifte i ytterveggen.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt i fra skyvedørsgarderobe i gangen, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking i fra skyvedørsgarderobe i gangen.

## KJØKKEN

### HOVED > KJØKKEN

## Overflater og innredning

TG 1

Parkettgulv, tapet på vegger, synlige falske bjelker i himling og fliser over kjøkkenbenken.

Innredning med heltre fylling fronter.



Deler av innredningen.

# Tilstandsrapport

## Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator.

## 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.

## Avløpsrør

TG 2

Det er avløpsrør av plast.



Avløpsrør av plast med stakeluke.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.



Vannrør av kobber.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

## Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon.

## Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på ca 300 liter og er plassert i grovkjeller.



Stor nyere bereder i grovkjeller.

## Vurdering av avvik:

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

## Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

## Elektrisk anlegg

! TG 1

*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.*

Hoved sikringskapet er plassert i hall og har merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra ombyggingen på midten av 80-tallet og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

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

Ja



Hovedinntaket på loftstue.



Hoved sikringskapet er plassert i hall.



Et fordelerskap i grovkjeller.

## Branntekniske forhold

! TG 0

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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



# Tilstandsrapport

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Er en delvis utspringet tomt som er blitt oppfylt med sprengte masser.

### Drenering

! TG 2

Eldre opprinnelig drenering av opprinnelig del.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrening 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.

Fungerer med dagens bruk som en grovkjeller.

### Drenering - 2

! TG 2

Drenering i rundt tilbygget del er i fra 1986 og har synlig fuksikring av grunnmur.



Synlig fuksikring som skulle ha hatt en klemlist på toppen.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### Grunnmur og fundamenter

! TG 2

Eldre støpt tykk grunnmur i rundt opprinnelig del. Tilbygget del er blitt murt opp av lecablokker og det er mest sannsynlig støpte stripefundamenter under tilbygget del som var mest vanlig i denne byggeperioden.



Sprekk i opprinnelig del.



Sprekk i tilbygget del.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelse.

To mindre sprekker ble registrert ved utvendige hjørner på opprinnelig og tilbygget del.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Følg med om det er noen bevegelser i disse mindre sprekker over noe tid. Skulle det være det må tiltak vurderes.

### Forstøtningsmurer

! TG 3

Forstøtningsmurer er av naturstein som er maskinstablet.



Maskinstablet mur.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## Terrengforhold

! TG 0

Oppfylt terreng på flere nivåer i rundt boligen med en skråning i mot vei.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL).  
Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## 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.

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

## 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.

## Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

# Arealer

Enebolig					
Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Hoved	181	181	0	Hall , Entré , Stue , Tv.stue., Kjøkken , Spisestue , Kontor , Bad , Soverom , Vaskerom	
Loft	129	123	6	Gang , Bad , Loftstue, Soverom , Soverom 2, Soverom 3	Bod
Kjeller	166	0	166		Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5
<b>Sum</b>	<b>476</b>	<b>304</b>	<b>172</b>		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Kjøkken er blitt flyttet og ene soverom er i bruk som kontor.

### 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:*

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.8.2023	Torleif Fjellestad	Takstingeniør
	Roy Erik Jåbæk Jåbæk	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4225 LYNGDAL	171	109		0	2965.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Rosfjordveien 61

### Hjemmelshaver

Jåbæk Arnhild Ollestad, Jåbæk Roy Erik

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1978

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	19.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring	19.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	21.08.2023		Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no	22.08.2023		Gjennomgått	0	Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/)

## 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-norsktakst/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/ZM1408>

## 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