

Tilstandsrapport

📍 Nedre Feda 43, 4485 FEDA

📖 KVINESDAL kommune

gnr. 10, bnr. 203

Sum areal alle bygg: BRA: 334 m² BRA-i: 257 m²



Befaringsdato: 09.04.2024

Rapportdato: 10.04.2024

Oppdragsnr.: 20127-1100

Referansenummer: WW4523

Autorisert foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Vår ref: Bent Sandvand



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

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 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 byggeår

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

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 • tilleggsgbygg 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

Kombinert næring og boligbygg - Byggeår: 1904

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av stål/aluminiumsplater (etterligneng av takstein) som ble byttet på begynnelsen av 80-tallet.

Tekkingen ble vurdert i fra bakkenivå.

De fleste takrenner og nedløp er av plast av forskjellige typer.

Noen nyere stålrenner og nedløp i mot elva.

Eldre tømmerkonstruksjon som er blitt flyttet i 1904 og kun mindre deler av denne er synlig for vurdering. (noe på kott på loftet)

Kledd med liggende dobbelfals kledning i mot vei og noe nyere kledning av samme type på ene endeveggen i fra begynnelsen av 80- tallet.

Ellers eldre liggende tykkebord og noe stående tynn panel i ene gavlveggen. Eier opplyser at to fasader skal bli malt i løp av våren 2024.

Takkonstruksjonen er bygget opp som et åsetak med undertak av under og påbord.

Eldre vinduer av type sidehengslet med midtstolpe og faste sprosser.

Enkelte vinduer er blitt på montert innvendige vareglass.

Eldre tett ytterdør til trapprom i mot elva.

Eldre ytterdør til kjeller/selskapslokale.

Tofløyett hoveddør ble laget ny av kjerneved i 2005 etter gamle bilder.

Veranda ut i fra andre etasje.

Støpt trapp ved inngangsparti.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Furugulv og en del av disse er blitt malt eller behandlet på en annen måte.

Vegger: Malt panel, tapet og malte slette vegger.

Himling: Synlig gulvbord og gulvbjelker og noen malte slette himlinger.

De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

Trebjelkelag med furugulv i mellom etasjer og støpt gulv i kjeller som er blitt oppforet.

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

To eldre teglsteinspiper som har fyringsforbud.

Er oppforede gulv med isolasjon og furugulv.

Inspeksjonsluke ble tatt opp og konstruksjonen vurdert.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Eldre trapper med tette opptrinn ved hovedinngangen og er også et trapperom i mot elva.

En god del eldre innerdører av heltre med fire spegler.

Noen nyere fyllingsdører med tre spegler som er blitt malt.

De fleste innerdører er funnet i bra stand når en tar alder i betrakning.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad/vaskerom i første etasje:

Overflater i fra 2004.

Malte himlingsplater og våtromsplater på vegger.

Vinylbelegg på gulvet med oppkant og elektriske varmekabler.

Rommet har synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk under dusjkabinett.

Servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Elektrisk styrt vifte med direkte utkast i ytterveggen.

Hulltaking er foretatt i fra trappegangen, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8,9 vektprosent.

Bad/vaskerom i første etasje:

Overflater vi fra 2004.

Våtromsplater på vegger og malte himlingsplater

Vinylbelegg på gulv med oppkant og elektriske varmekabler.

Rommet har synlig vinylbelegg som tettesjikt og en sluk i dusjhjørne.

Servant, toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Elektrisk styrt vifte for ventilasjon av rommet.

Hulltaking er foretatt i fra trappegangen, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 9,4 vektprosent.

Bad/vaskerom i kjeller:

Overflater i fra 2006.

Ståplater på vegger i våtsoner og tykk natursteinsmur.

Malte himlingsplater.

Skifer på gulvet med en skråoppkant av betong og elektriske varmekabler.

Rommet har ukjent tettesjikt/membran.

Servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Naturlig ventilering ved hjelp av en ventil i ytterveggen.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (yttervegger og tykk grunnmur)

Det ble foretatt fuktsøk på overflater uten noen unormale utslag.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i første etasje:

Oljet furugulv, malt panel på vegger og malt himling med synlige gulvbjelker.

Plassbygget innredning i gammel stil.

Naturlig avtrekk fra kjøkken.

Kjøkken i andre etasje:

Malt furugulv, malt panel på vegger og malt himling med synlige gulvbjelker.

Plassbygget innredning i gammel stil.

Naturlig avtrekk fra kjøkken.

Kjøkken i selskapslokale:

Furugulv som er blitt behandlet, synlig grunnmur og beleg i mellom benk og overskap.

Plassbygget innredning.

Kjøkkenventilator med kullfilter.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Plastrør (rør i rør) med åpne koblinger i kjeller ved bad/vaskerom som har sluk i gulvet under beredere.

Avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon av boligen.

Flere mindre varmtvannsberedere er plassert i et kott på bad/vaskerom i kjeller.

Varmepumpe er blitt installert i hver etasje.

Er nyere sikringsskap i hver etasje og anlegget ble en del oppgradert i 2004.

Boligen har røykvarsler, brannslukningsapparat og brannslange i selskapslokale.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn er ikke kjent.

Eldre drenering som ikke er synlig for vurdering og ingen fuktsikring av tykk grunnmur som ikke var vanlig i denne byggeperioden med en eldre grovkjeller.

Tykk grunnmur av større natursteinsblokker utvendig med tilhørende fuger i mellom.

Skråned terreng på begge sider av boligen i mot vei og forholdsvis flat tomt i mot elva.

Ukjent type på avløpsrør og vannledning.

Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

Eier har fått opplyst at det muligens ligger en eldre nedgravd oljetank på tomta.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

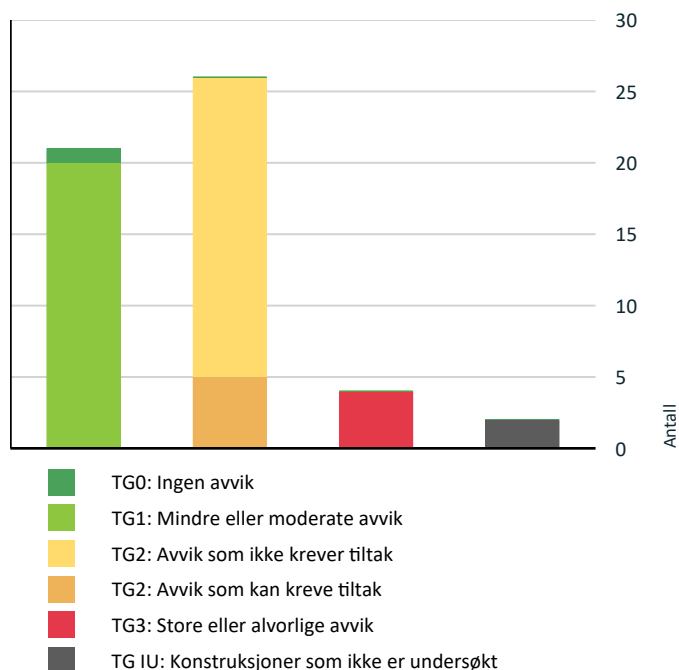
[Gå til side](#)

Kombinert næring og boligbygg

- Det foreligger ikke tegninger

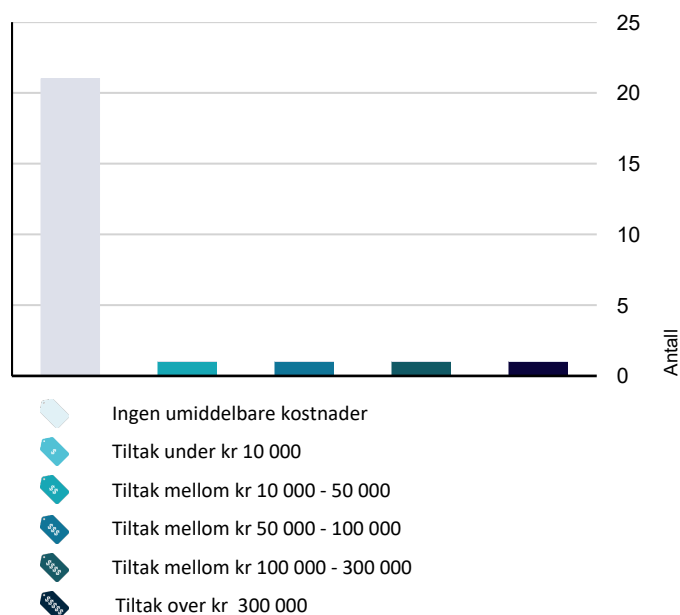
Sammendrag av boligens tilstand

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

Dette er en oppgradert tilstandsrapport. Hovedbefaringen ble utført 06.04.2022 med tilhørende rapport. Denne rapporten er nå blitt oppgradert etter ny befaring i boligen.

Oppsummering av avvik

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

Kombinert næring og boligbygg

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side
!	Tomteforhold > Byggegrunn	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
!	Utvendig > Takteking	Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Våtrom > Første > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Første > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > Andre > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Andre > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Andre > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > Første > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Kjøkken > Andre > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

KOMBINERT NÆRING OG BOLIGBYGG



Byggeår
1904

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1982	Modernisering	Ene endeveggen ble kledd på nytt og vinduer byttet på denne veggen. Takteking ble også fornyet.
2004	Modernisering	Bad/vaskerom og kjøkken ble oppgradert i begge etasjer og vann og avløp byttet.
2006	Ombygging	Kjeller ble innredet til selskapslokaler.

UTVENDIG

Takteking

Takteking av stål/aluminiumsplater (etterligneng av takstein) som ble byttet på begynnelsen av 80- tallet. Tekkingen ble vurdert i fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Takteking i fra 80- tallet har normal slitasje.



Deler av taktekingen.

TG 2 Nedløp og beslag

De fleste takrenner og nedløp er av plast av forskjellige typer. Noen nyere stålrenner og nedløp i mot elva.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Eldre plastrenner bærer noe preg av slitasje og elde. Eldre noe slitt bunnbeslag på piper over tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre takrenner må beregnes og byttes på noe sikt og bunnbeslag på piper bør fornyes. På generelt grunnlag anbefales pipe og helbeslås over tak. Vist ikke å denne impregneres ved jevne mellomrom for å hindre oppsug av fuktighet som kan resultere i innvendige lekkasjer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Eldre bunnbeslag på pipe



Eldre opprinnelig liggende kledning av tykke bord.



Takrenner med tilhørende deler er noe slitt.



Skader i ene gavlveggen med stående tynn panel.

Veggkonstruksjon

Eldre tømmerkonstruksjon som er blitt flyttet i 1904 og kun mindre deler av denne er synlig for vurdering. (noe på kott på loftet)
Kledd med liggende dobbelfals kledning i mot vei og noe nyere kledning av samme type på ene endeveggen i fra begynnelsen av 80- tallet.
Ellers eldre liggende tykkebord og noe stående tynn panel i ene gavlveggen. Eier opplyser at to fasader skal bli malt i løp av våren 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Ellers må det beregnes en del vedlikehold og enkelte utskiftninger nå og på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.



Deler av fasade med tilhørende belistninger.



Ene endeveggen er kledd på nytt i senere tid.

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen er bygget opp som et åsetak med undertak av under og påbord.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Yttertaket har nedbøying.

Fuktskader i rundt ene pipen ble registrert.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tiltak i rundt ene pipen og da spesielt tetting utvendig under beslag.



Åsetak med undetak av under og påbord.



Fuktskader i rundt ene pipen og undertekkingen er dårlig



Ene kottet.

! TG 3 Vinduer

Eldre vinduer av type sidehengslet med midtstolpe og faste sprosser.
Enkelte vinduer er blitt på montert innvendige vareglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

- Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Større skader på enkelte vinduer.



Slitte vinduer.

! TG 2 Dører

Eldre tett ytterdør til trapprom i mot elva.

Eldre ytterdør til kjeller/selskapslokale.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

! TG 1 Dører - 2

Tofløyet hoveddør ble laget ny av kjerneved i 2005 etter gamle bilder.

Tilstandsrapport



Nyere ytterdør i fra 2005

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda ut i fra andre etasje.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Eldre slitt veranda ut i fra andre etasje.



Råteskader.



Råteskader på rekkverk.

Utvendige trapper

Støpt trapp ved inngangsparti.



Støpt trapp.

INNENDIG

Overflater

Gulv: Furugulv og en del av disse er blitt malt eller behandlet på en annen måte.

Vegger: Malt panel, tapet og malte slette vegger.

Himling: Synlig gulvbord og gulvbjelker og noen malte slette himlinger. De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre fuktmerker i himlinger i utbygg mot elva etter en tidligere lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre skade. Tiltak må vurderes.

Tilstandsrapport



Eldre fuktmerker i himling på bad.



Eldre fuktmerker i gangen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag med furugulv i mellom etasjer og støpt gulv i kjeller som er blitt oppforet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 m. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Er også en del svikt i bjelkelaget og da spesielt i ene stuen.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Pipe og ildsted

To eldre teglsteinspiper som har fyringsforbud.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

Konsekvens/tiltak

- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Eldre opprinnelig teglsteinspipe.



Flere eldre ovner i boligen.

TG 2 Rom Under Terreng

Er oppforede gulv med isolasjon og furugulv. Inspeksjonsluke ble tatt opp og konstruksjonen vurdert.

Hulltaking er ikke fortatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skulle ha vært en damspærre (plast) på støpt kjellergulv under isolasjonen for å hindre at jordfuktighet kommer opp i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Er en riskokonstruksjon som må sjekkes ved jevne mellomrom for eventuelle skader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Inspeksjonslukke i oppføret gulv.

TG 2 Innvendige trapper

Eldre trapper med tette opptrinn ved hovedinngangen og er også et trapperom i mot elva.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

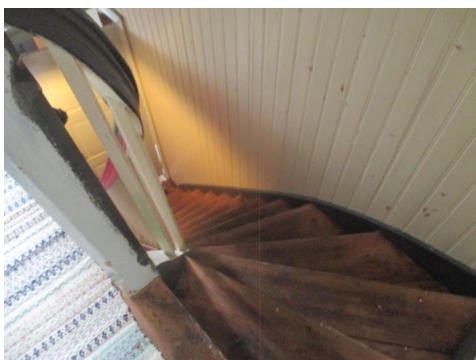
Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Enkel trapp til loftet.



Trapp i mellom første og andre etasje.

TG 1 Innvendige dører

En god del eldre innerdører av heltre med fire spegler.
Noen nyere fyllingsdører med tre spegler som er blitt malt.
De fleste innerdører er funnet i bra stand når en tar alder i betraktning.



Eldre innerdører av heltre med fire spegler som er blitt malt.

VÅTROM

FØRSTE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte himlingsplater og våtromsplater på vegger.

FØRSTE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulvet med oppkant og elektriske varmekabler.

FØRSTE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk under dusjkabinett.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Sluk under dusjkabinett.

FØRSTE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

FØRSTE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte med direkte utkast i ytterveggen.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vifte i ytterveggen.

FØRSTE > BAD/VASKEROM

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt i fra trappegangen, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8,9 vektprosent.



Hulltaking i fra trappegangen

ANDRE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og malte himlingsplater

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

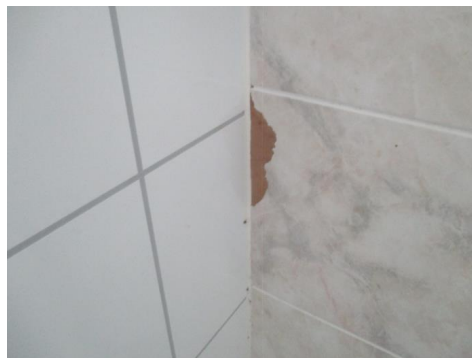
Noen mindre skader på våtromsplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dagens avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Noen skader på plater i ene hjørne.

ANDRE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv med oppkant og elektriske varmekabler.

ANDRE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har synlig vinylbelegg som tettesjikt og en sluk i dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk under dusjkabinett

ANDRE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant, toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.



Enkel servant.

ANDRE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte for ventilasjon av rommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vifte i ytterveggen.

ANDRE > BAD/VASKEROM

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt i fra trappegangen, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 9,4 vektprosent.



Hulltaking i fra trappegang i mot dusjkabinett.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Stålplater på vegger i våtsoner og tykk natursteinsmur. Malte himlingsplater.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Skifer på gulvet med en skråoppkant av betong og elektriske varmekabler.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Rommet har ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes om lokal utbedring er mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk i dusjhjørne.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.



Enkelt vvs utstyr.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering ved hjelp av en ventil i ytterveggen.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ventil i ytterveggen.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (yttervegger og tykk grunnmur)
Det ble foretatt fuktsøk på overflater uten noen unormale utslag.

KJØKKEN

FØRSTE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Oljet furugulv, malt panel på vegger og malt himling med synlige gulvbjelker.
Plassbygget innredning i gammel stil.



Plassbygget innredning.

FØRSTE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ANDRE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Malt furugulv, malt panel på vegger og malt himling med synlige gulvbjelker.
Plassbygget innredning i gammel stil.



Plassbygget innredning.

ANDRE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Furugulv som er blitt behandlet, synlig grunnmur og belegg i mellom benk og overskap.
Plassbygget innredning.



Plassbygget innredning.

KJELLER > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter..

Vurdering av avvik:

- Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Plastrør (rør i rør) med åpne koblinger i kjeller ved bad/vaskerom. (uten fordelerskap)

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Det er avvik:

Åpne koblinger på bad/vaskerom som fungerer greit, da det er en sluk under varmtvannsberedere.

Konsekvens/tiltak

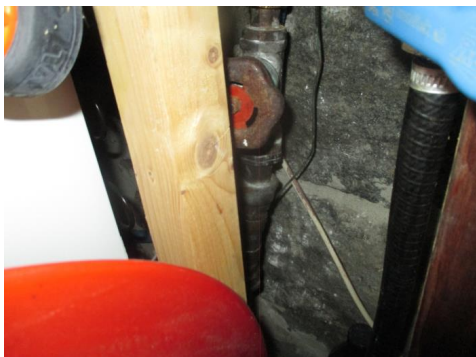
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Åpne koblinger uten fordelerskap.

Tilstandsrapport



Innvendig stoppekran i et skap på kjøkken i kjeller.

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon av boligen.

! TG 2 Varmtvannstank

Flere mindre varmtvannsberedere er plassert i et kott på bad/vaskerom i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Flere mindre varmtvannsberedere.

! TG 1 Andre installasjoner

Varmepumpe er blitt installert i hver etasje.



Varmepumpe er installert i hver etasje.



! TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Er nyere sikringsskap i hver etasje og anlegget ble en del oppgradert i 2004.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja I samband med oppgraderinger av boligen i 2004.
4. 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

Tilstandsrapport

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Ja

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

Ja En gjennomgang av noe eldre anlegg av fagfolk ved jevne mellomrom anbefales.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarsler, brannslukningsapparat og brannslange i selskapslokale.

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



Sikringsskap i andre etasje.



Sikringsskap i første etasje.



Brannslange i selskapslokale.



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

! TG IU Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

! TG 2 Drenering

Eldre drenering som ikke er synlig for vurdering og ingen fuktsikring av tykk grunnmur som ikke var vanlig i denne byggeperioden med en eldre grovkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tykk grunnmur av større natursteinsblokker utvendig med tilhørende fuger i mellom.



Tykk grunnmur av natursteinsblokker.



Noen mindre riss i fuger enkelte steder.

! TG 2 Terrengforhold

Skrånet terreng på begge sider av boligen i mot vei og forholdsvis flat tomt i mot elva.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område iht. kommuneplan.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent type på avløpsrør og vannledning.
Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 3 Oljetank

Eier har fått opplyst at det muligens ligger en eldre nedgravd oljetank på tomta.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak

- Oljetank må påregne saneres.
- Rørøpplagg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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



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.

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.

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 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?](#)

Arealer

Kombinert næring og boligbygg

Ny arealstandard

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)				
Første	105			105			105
Andre	105			105	7		105
Loft	47			47		28	75
Kjeller		77		77			77
SUM	257	77			7	28	362
SUM BRA	334						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Første	Gang , Hall m/trapp , Stue , Stue 2, Kjøkken , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Kott		
Andre	Hall m/trapp , Gang , Stue , Stue 2, Kjøkken , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Kott		
Loft	Trapperom , Gang , Soverom , Bod , Bod/lagerrom, Kott		
Kjeller		Selskapslokale, Kjøkken , Bad/vaskerom , Teknisk rom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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)
Kombinert næring og boligbygg	306	28

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.4.2022	Torleif Fjellestad	Takstmann
	Bent Sandvand	Kunde
09.4.2024	Torleif Fjellestad	Takstingenør
	Bent Sandvand	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4227 KVINESDAL	10	203		0	624.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nedre Feda 43

Hjemmelshaver

Sandvand Bent, Neiiendam Jimmi

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 000 000	2008

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	10.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring	06.04.2022		Innhentet	0	Nei
Infoland.no	10.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	10.04.2024		Eksisterer Ikke	0	Nei

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 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.

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 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 fukttinnhold 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 slitasjegrاد: 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 areale 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

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 [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WW4523>

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