

# Tilstandsrapport

📍 Hunsbedtvegen 39, 4480 KVINESDAL

📖 KVINESDAL kommune

# gnr. 100, bnr. 108

Sum areal alle bygg: BRA: 248 m<sup>2</sup> BRA-i: 189 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.09.2024

Rapportdato: 04.09.2024

Oppdragsnr.: 20127-1714

Referansennummer: ZV1111

Autorisert foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Vår ref: Svein Inge  
Sindland



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 bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1972

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. (etterligning av takstein) Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taktekkingen ble byttet i 2012 og det ble da lagt ny papp over sutakplater med nye sløyfer og lekter.

Takrenner og nedløp av stål som ble byttet i samband med ny taktekkning. Pipe er blitt helbeslått over tak.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har stående bordkledning med under og påbord. Liggende dobbelfals kledning i begge gavlvegger. Kledning har vært byttet på de fleste fasader og er blitt normalt godt vedlikeholdt. Ferdigproduserte takstoler av type fagverk med sutakplater som undertak. (ny papp over sutakplater)

Kaldtloftet er vurdert og dette er blitt etterisolert og lufting er funnet i orden.

De fleste vinduer er blitt byttet i senere år og er av type tre- veis og noen større med fast karm i stue.

Eldre vinduer i fra byggeåret på hovedsoveromet og i spisestue av type tre- veis. Er blitt satt inn et noe eldre vindu på vaskerommet av type toppsving. Opprinnelig vinduer på kaldtloftet.

Nyere hoveddør til begge etasjer med glass, tett ytterdør på vaskerommet og en nyere balkongdør med høy brystning i stue.

Eldre opprinnelig balkongdør på hovedsoverommet av teak med høy brystning. Nyere veranda ut i fra hovedsoverommet og en nyere større terrasse ut i fra stue. Begge har rekkverk av pvc.

Støpt trapp med repos ved inngangsparti, støpt kjellertrapp og en nyere trapp til terrasse.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Overflater i hovedetasjen er fra 2015 og i kjeller fra 2017/18.

Gulv: Laminatgulv.

Himling: Eldre malte himlingsplater i

hovedetasjen og panel av forskjellig type i kjeller.

Vegger: Tapet og panelingsplater.

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

Etasjeskiller er av trebjelkelag med plattformgulv og overliggende flytende gulv. Støpte gulv i kjeller som også har overliggende flytende gulv.

Noen mindre høydeforskjeller ble registrert enkelte steder.

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

Boligen har elementpipe av leca med sotluke i bod og en nyere vedovn i stue.

Er for det meste utforede vegger under bakkenivå i kjeller og noe synlig grunnmur i bod.

Hulltaking er foretatt i utfored vegg på vaskerommet, uten å påvise unormale forhold.

Ble også foretatt søk med en fuktighetsindikator direkte på grunnmur i bod.

Trapp til kjeller med tette opptrinn og en trapp til kaldtloftet som også har tette opptrinn.

Alle innerdører er blitt byttet og er av type formpresset hvit med tre spegler og en del glassdører med sprosser. (noen av disse er skyvedører)

[Gå til side](#)

### VÅTROM

# Beskrivelse av eiendommen

## Bad i hovedetasjen:

Overflater og vvs utstyr i fra 2015.  
Våtromsplater på vegger og mdf panel i himling med spotter.  
Gulvet har vinylbelegg med oppkant og elektriske varmekabler.  
Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk under dusjkabinett.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.  
Det er elektrisk styrt vifte i himling for ventilasjon av rommet.  
Hulltaking er foretatt fra vindfang, uten å påvise unormale forhold.

## Bad i underetasjen.

Overflater og vvs utstyr i fra 2017/18.  
Våtromsplater på vegger og mdf panel i himling med spotter.  
Gulvet har vinylbelegg med oppkant og elektriske varmekabler.  
Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og det er to sluker i rommet.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar.  
Det er elektrisk styrt vifte i himling for ventilasjon av rommet.  
Hulltaking er foretatt i fra bod, uten å påvise unormale forhold.

## Vaskerom:

Overflater og vvs utstyr i fra 2017/18.  
Panelingsplater på vegger og mdf panel i himling.  
Gulvet har vinylbelegg med oppkant og elektriske varmekabler.  
Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og en sluk ved innredning.  
Rommet har innredning med nedfelt vaskekum og opplegg for vaskemaskin.  
Det er ingen ventilering.  
Hulltaking er foretatt i utfored vegg, uten å påvise unormale forhold.

## KJØKKEN

Laminatgulv, malte himlingsplater med spotter, tapet og fliser over kjøkkenbenken.  
Innredning med hvite fylling fronter.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Er lagt opp et nyere rør i rør system.  
Det er avløpsrør av plast. (ikke synlig for vurdering)  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Det er installert varmepumper i stue og kjellerstue.  
Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er plassert på vaskerommet.  
Sentralstøvsuger er blitt installert med uttak i begge etasjer. Selve enheten er plassert i bod. Ble ikke funksjonstestet på befaringen.  
Sikringsskapet er plassert i vindfang og har merkede kurser. Det meste er blitt lagt opp på nytt i samband med fornying av begge etasjer og har ingen åpenbare synlige skader/feil.  
Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

## TOMTEFORHOLD

Byggegrunn av morenemasser.  
Grunnmur er blitt drenert og fuktsikret på nytt.  
Grunnmur er blitt murt opp av lecablokker og pusset på begge sider. Antar at det er støpte stripefundamenter under grunnmur som var mest vanlig i denne byggeperioden.  
Det må nevnes at kun mindre deler av grunnmur er synlig for vurdering.  
En forstøtningsmur av naturstein og en forstøtningsmur ved kjellertrapp.  
Oppfylt tomt i rundt selve boligen med en skråning i mot elva.  
Utvendige avløpsrør er av plast i fra ca 2009/10 og septiktank med overløp til spredegrøfter som også ble byttet i 2009/10. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) i fra privat grunnboret brønn.

## Arealer

## Forutsetninger og vedlegg

## Lovlighet

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Større endringer av kjeller. Nytt bad og vaskerom flyttet.  
Kjellerstue er inntegnet som hobbyrom og kontor/soverom er inntegnet som bod.
- ### Garasje med verksted.
- Det foreligger ikke tegninger

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

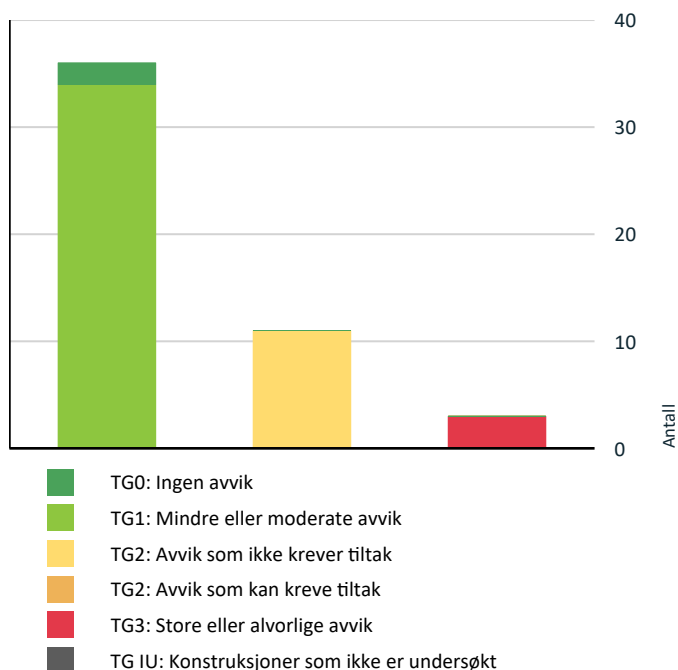
[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

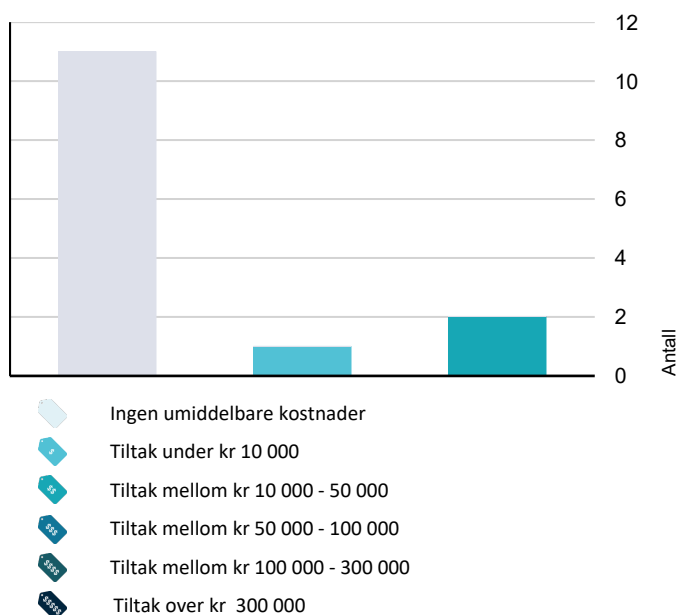
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hoved > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1972

**Kommentar**  
Innflytting mai 1973

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering	Hovedetasjen med fornying av bad og kjøkken.
2017	Modernisering	Underetasjen ble fornyet med nytt bad og vaskerom.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. (etterligning av takstein) Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taktekkingen ble byttet i 2012 og det ble da lagt ny papp over sutakplater med nye sløyfer og lekter.



Deler av taktekingen.

### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av stål som ble byttet i samband med ny takteking. Pipe er blitt helbeslått over tak.

#### Vurdering av avvik:

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

Snøfangere er montert over inngangsparti og veranda.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Deler av takrenner med tilhørende deler.

### TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har stående bordkledning med under og påbord. Liggende dobbelfals kledning i begge gavlvegger. Kledning har vært byttet på de fleste fasader og er blitt normalt godt vedlikeholdt.



Deler av ene fasaden.



# Tilstandsrapport



Deler av kledningen med tilhørende belistninger.



Er blitt lagt inn musebørster i bunnen av kledningen.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Ferdigproduserte takstoler av type fagverk med sutakplater som undertak. (ny papp over sutakplater)  
Kaldtloftet er vurdert og dette er blitt etterisolert og lufting er funnet i orden.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

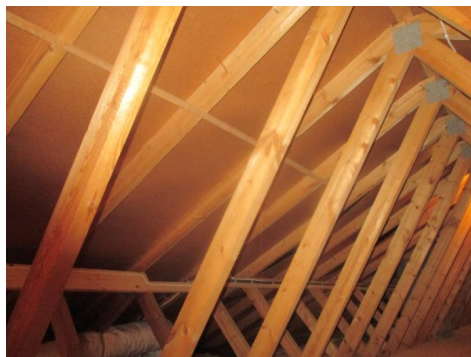
Eldre fuktmerker på sutakplater i rundt pipe og enkelte sutakplater har glidd ned i mellom takstoler.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler at sutakplater festes på nytt, selv om det er lagt ny undertekking over sutakplater.

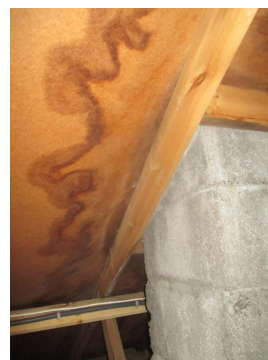
**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Deler av takkonstruksjonen.



Noen av sutakplater har glidd ned i mellom takstoler.



Eldre fuktmerker i rundt pipe.

## TG 1 Vinduer

De fleste vinduer er blitt byttet i senere år og er av type tre-veis og noen større med fast karm i stue.  
Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på disse vinduer.

## TG 2 Vinduer - 2

Eldre vinduer i fra byggeåret på hovedsoverommet og i spisestue av type tre-veis. Er blitt satt inn et noe eldre vindu på vaskerommet av type toppsving. Opprinnelig vinduer på kaldtloftet.

### Vurdering av avvik:

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

Gjelder spesielt på vindu på kaldtloftet.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

En del vedlikehold må beregnes med enkelte utskiftninger på noe sikt på grunn av normal slitasje og elde.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Dører

Nyere hoveddør til begge etasjer med glass, tett ytterdør på vaskerommet og en nyere balkongdør med høy brystning i stue.

## TG 2 Dører - 2

Eldre opprinnelig balkongdør på hovedsoverrommet av teak med høy brystning.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdøren har fått en god del utvendig slitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En del vedlikehold må beregnes på denne type balkongdør og trenger overflatebehandling.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Balkongdør trenger vedlikehold.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nyere veranda ut i fra hovedsoverrommet og en nyere større terrasse ut i fra stue. Begge har rekkverk av pvc.

Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på terrasse og veranda.

### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Veranda ut i fra hovedsoverrommet.



Større terrasse ut i fra stue.

## TG 1 Utvendige trapper

Støpt trapp med repos ved inngangsparti, støpt kjellertrapp og en nyere trapp til terrasse.

Normalt vedlikehold må beregnes på disse trapper.



Utvendig støpt kjellertrapp.

# Tilstandsrapport



Nyere trapp til terrasse.



Støpt trapp med repos til hovedinngangen.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Overflater i hovedetasjen er fra 2015 og i kjeller fra 2017/18.  
Gulv: Laminatgulv.  
Himling: Eldre malte himlingsplater i hovedetasjen og panel av forskjellig type i kjeller.  
Vegger: Tapet og panelingsplater.  
De fleste overflater har kun normal slitasje ut i fra alder på disse.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag med plattformgulv og overliggende flytende gulv. Støpte gulv i kjeller som også har overliggende flytende gulv.  
Noen mindre høydeforskjeller ble registrert enkelte steder.

### TG 2 Radon

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe av leca med sotluke i bod og en nyere vedovn i stue.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Nyere vedovn i stue.



Sotluke i bod.

### TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Er for det meste utfored vegger under bakkenivå i kjeller og noe synlig grunnmur i bod.

Hulltaking er foretatt i utfored vegg på vaskerommet, uten å påvise unormale forhold. Ble også foretatt søk med en fuktighetsindikator direkte på grunnmur i bod.

# Tilstandsrapport



Hulltaking i utfored vegg på vaskerommet.

## ! TG 3 Innvendige trapper

Trapp til kjeller med tette opptrinn og en trapp til kaldtloftet som også har tette opptrinn.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Gjelder trapp til kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kjellertrapp.



Trapp til kaldtloftet.

## ! TG 1 Innvendige dører

Alle innerdører er blitt byttet og er av type formpresset hvit med tre spegler og en del glassdører med sprosser. (noen av disse er skyvedører)

## VÅTROM

### HOVED > BAD

#### ! TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og mdf panel i himling med spotter.

### HOVED > BAD

#### ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og elektriske varmekabler.

### Vurdering av avvik:

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

Noe fall i rundt selve sluke under dusjkabinett. Ellers er det flatt gulv.

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### HOVED > BAD

#### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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



Sluk under dusjkabinett.

### HOVED > BAD

#### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

# Tilstandsrapport



Innredning.

HOVED > BAD

## TG 1 Ventilasjon

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

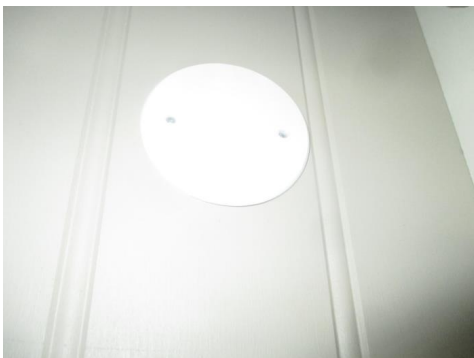


Avtrekk i himling.

HOVED > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra vindfang, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking i fra vindfang.

KJELLER > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og mdf panel i himling med spotter.

KJELLER > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og elektriske varmekabler.

KJELLER > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og det er to sluker i rommet.



Sluk under dusjkabinett.



Sluk under badekar.

KJELLER > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar.

# Tilstandsrapport



Innredning.

KJELLER > BAD

## TG 1 Ventilasjon

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



Avtrekk i himling.

KJELLER > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Hulltaking i fra bod.

KJELLER > VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

Panelingsplater på vegger og mdf panel i himling.

KJELLER > VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og elektriske varmekabler.

**Vurdering av avvik:**

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

Noe fall i rundt selve sluke ved innredning. Ellers er det flatt gulv.

**Konsekvens/tiltak**

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

KJELLER > VASKEROM

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

**Vurdering av avvik:**

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Ben på innredningen er plassert på slukrist.

**Konsekvens/tiltak**

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Sluk under innredningen.

KJELLER > VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

# Tilstandsrapport



Vaskeikum.

KJELLER > VASKEROM

## ! TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > VASKEROM

## ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Hulltaking i utfored vegg ved skuffeseksjon.

## KJØKKEN

HOVED > KJØKKEN

## ! TG 1 Overflater og innredning

Laminatgulv, malte himlingsplater med spotter, tapet og fliser over kjøkkenbenken.  
Innredning med hvite fylling fronter.



Deler av innredningen.

HOVED > KJØKKEN

## ! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med tilhørende fordelerskap i himling på vaskerommet.

### Vurdering av avvik:

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

Dette fordelerskapet er beregnet montert på vegg og vil ikke holde tett ved en lekkasje.

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

# Tilstandsrapport



Fordelerskap i himling på vaskerommet.



Trykktank.

## ! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. (ikke synlig for vurdering)

## ! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

## ! TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumper i stue og kjellerstue.



Varmepumpe i stue.



Varmepumpe i kjellerstue.

## ! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er plassert på vaskerommet.



Bereder er plassert på vaskerommet.

## ! TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger er blitt installert med uttak i begge etasjer. Selve enheten er plassert i bod. Ble ikke funksjonstestet på befaringen.



# Tilstandsrapport



Selve enheten er plassert i bod.

## TG 1 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Sikringsskapet er plassert i vindfang og har merkede kurser. Det meste er blitt lagt opp på nytt i samband med fornying av begge etasjer 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)?  
**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ingen ting er blitt gjort i mitt eierskap.**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Det meste er blitt lagt opp på nytt i samband med fornying av begge etasjer.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
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**
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? Sjekk 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?  
**Nei**



Sikringsskapet er plassert i vindfang.

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har 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 brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på

# Tilstandsrapport

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn av morenemasser.

### TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmur er blitt drenert og fuktsikret på nytt.



Synlig nyere fuktsikring inntil grunnmur.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er blitt murt opp av lecablokker og pusset på begge sider. Antar at det er støpte stripefundamenter under grunnmur som var mest vanlig i denne byggeperioden. Det må nevnes at kun mindre deler av grunnmur er synlig for vurdering.



Deler av grunnmur.

### TG 3 Forstøtningsmurer

En forstøtningsmur av naturstein og en forstøtningsmur ved kjellertrapp.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Noen sprekker i mur ved kjellertrapp.

#### Konsekvens/tiltak

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

En må følge med om sprekker ved kjellertrapp fremdeles er aktive, skulle de være det må tiltak beregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

# Tilstandsrapport



Eldre forstøtningsmur av naturstein.



Forstøtningsmur ved kjellertrapp.

## TG 0 **Terrengforhold**

Oppfylt tomt i rundt selve boligen med en skråning i mot elva.

## TG 1 **Utvendige vann- og avløpsledninger**

Utvendige avløpsrør er av plast i fra ca 2009/10 og septiktank med overløp til spredegrøfter som også ble byttet i 2009/10. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) i fra privat grunnboret brønn.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje med verksted.



### Anvendelse

### Byggeår

1974

### Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere under enkel beskrivelse.

### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under enkel beskrivelse.

### Beskrivelse

- Eldre bygning som bærer preg av slitasje og mangel på vedlikehold over tid.
- Sprekk i støpt ringmur i garasjedelen.
- Slitt/skadet taktekking av eternittplater.
- Anbefaler at takrenner blir montert for å unngå ekstra fuktbelastning på fasader.
- Kledning er slitt og har råteskader flere plasser.
- Eldre vippeport er noe slitt. (ene port mangler).
- Skjevheter på fasader og takkonstruksjon.
- Eldre slitte vinduer.
- Større oppgraderinger eller riving av denne bygningen må beregnes.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

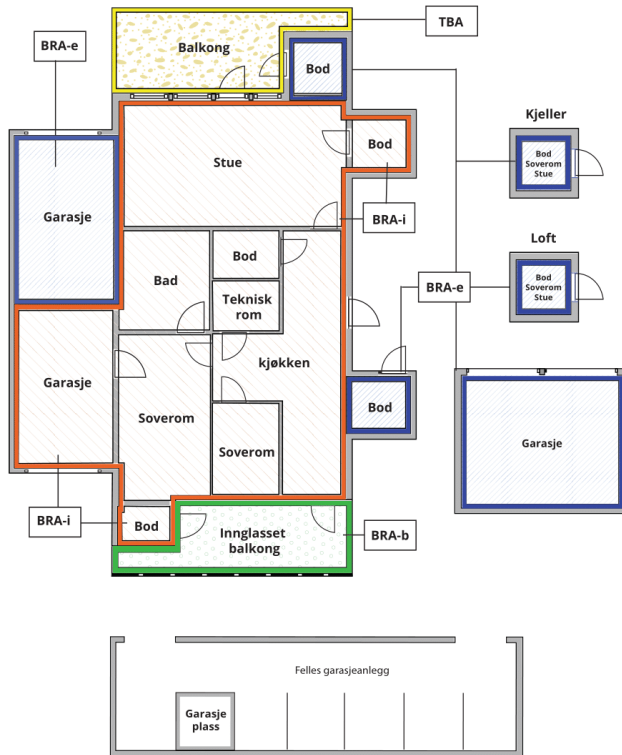
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hoved	99			99	43
Kjeller	90			90	
<b>SUM</b>	<b>189</b>				<b>43</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>189</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved	Vindfang , Gang , Trapperom , Stue , Kjøkken , Bad , Soverom , Soverom 2 , Soverom 3		
Kjeller	Gang , Hall m/trapp , Kjellerstue , Bad , Vaskerom , Kontor/soverom , Bod		

### Kommentar

Det er bruken av rommene som blir vurdert på befaringen ut i fra takstbransjens retningslinjer for arealmåling, som ikke tar hensyn til lover, forskrifter og godkjenning av arealdeler.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Større endringer av kjeller. Nytt bad og vaskerom flyttet. Kjellerstue er inntegnet som hobbyrom og kontor/soverom er inntegnet som bod.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Noe lite dagslysflate i kjellerstue.

## Garasje med verksted.

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hoved		59		59	
<b>SUM</b>		<b>59</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>59</b>				

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	174	15
Garasje med verksted.	0	59

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2024	Torleif Fjellestad	Takstingeniør
	Svein Inge Sindland	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4227 KVINESDAL	100	108	0	0	1619.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Hunsbedtvegen 39

### Hjemmelshaver

Sindland Svein Inge

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 400 000	2023

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.09.2024		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	18.10.2023	Fremlagt av tidligere eier.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.09.2024		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	03.09.2024		Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	18.10.2023	Utført av undertegnende.	Gjennomgått	26	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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZV1111>

## 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