

# Tilstandsrapport

📍 Skreddermoen 37, 4513 MANDAL

📖 LINDESNES kommune

# gnr. 75, bnr. 301

Areal (BRA): Enebolig 255 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.01.2023

Rapportdato: 27.01.2023

Oppdragsnr.: 20127-1329

Referansenummer: OQ6067

Autorisert foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Vår ref: Bjørnar Johnsen  
Øybekk



Gyldig rapport  
27.01.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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 oppetre 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.

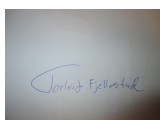
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får 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.



Torleif Fjellestad

Uavhengig Takstingeniør

27.01.2023 | KRISTIANSAND S

### Takstingeniør/Byggm. Torleif

Rådhusgt 21B  
900 65 203

### 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).

# 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straktiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 2

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

! TG 3

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

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 2014

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er besiktiget fra taknivå. Selve tekkingen er av papp og har kun normal slitasje. Takrenner og nedløp av stål og det er blitt benyttet aluminiumbeslag som vannbord på taket. Veggene har bindingsverkskonstruksjon og for det meste liggende bordkledning av type dobbelfals og noe stående falset kledning enkelte steder. Er et konsmohus som benytter trykkimpregneret kledning og belistninger. Plassbygget sperrekonstruksjon som er blitt vurdert på øverste loftet. Gode luftespalter i gesimser for tilgang på luft for lufting av lukket takkonstruksjon. Åpne vinduer er av type toppsving og en del større vinduer med fast karm. Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på vinduer. Hoveddør med glass, to slette ytterdører i fra bod/lagerrom, balkongdør med lav brystning og to skyvedører med lav brystning. Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på disse dører. Trukket inn noe fuktighet ved skyvedør i tv.stue. Ingen indikasjoner på fukt ved søk i dette område på befaringen. Større terrasse ut i fra stue med glassrekkverk og plattning ut i fra kjøkken trenger vanlig normalt vedlikehold. Støpt plattning ved inngangsparti med en mindre skade i støpen. Større terrasse ut i fra tv.stue. Ny trapp langs bakkenivå på ene siden av boligen. Håndløper anbefales med tanke på sikkerhet.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Parkettgulv og slipt betongulv.  
Himling: Malte slette.  
Vegger: Malte slette og synlig pusset grunnmur.

De fleste overflater har kun normal slitasje ut i fra alder på disse. Trebjelkelag i mellom under og hovedetasjen. Støpt plate i under og øverste etasje. Bygget er mest sannsynlig blitt utført med radonsperre ut i fra byggeår, men ingen dokumentasjon foreligger. Vedovn i stue med isolert stålpipeline som er ført over tak. Hulltaking er ikke fortatt i rom under terreng. Rommene har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Ingen indikasjoner på fukt ved søk direkte på tilbakefylt grunnmur ved hjelp av en fuktighetsindikator Trapp med åpne opptrinn til hovedetasjen og en mindre trapp med tette opptrinn til øverste etasje. Innerdører av type kompakt slett hvit. En del av disse er skyvedører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Vaskerom:

Overflater i fra byggeåret.  
Våtromsplater på vegger og en malt slett himling.  
Gulvet er flislagt med en oppkantflis og har elektriske varmekabler.  
Smøremembran med ukjent utførelse og det er tre sluker i rommet.  
Rommet har en vaskekum, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Det er balansert ventilasjon av rommet.  
Hulltaking er foretatt i fra skyvedørsgarderobe i hallen, uten å påvise unormale forhold.

## Bad i hovedetasjen:

Overflater i fra byggeåret.  
Våtromsplater på vegger og en malt slett himling.  
Gulvet er flislagt med oppkantflis og har elektriske varmekabler.  
Smøremembran med ukjent utførelse og det er to sluker i rommet.  
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.  
Det er balansert ventilasjon av rommet.  
Hulltaking er foretatt ved trapp i mot dusjhjørne, uten å påvise unormale forhold.

## Bad i øverste etasje:

Overflater er i fra byggeåret.  
Våtromsplater på vegger og en malt slett himling.  
Gulvet er flislagt med oppkant og har elektriske varmekabler.  
Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk i dusjhjørne.  
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.  
Det er balansert ventilasjon av rommet.  
Hulltaking er foretatt i fra soverom, uten å påvise unormale forhold.

## KJØKKEN

Parkettgulv og malt slett himling/vegger.  
Større mengder innredning med slette fronter.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med tilhørende fordelerskap på vaskerommet. Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har balansert ventilasjon.  
Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er plassert på vaskerommet.  
Er installert en sentralstøvsuger med uttak i hver etasje. Selve sugeenheten er plassert på øverste loftet.  
Sikringsskapet er plassert i hall og har merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.  
Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

## TOMTEFORHOLD

Er en utspringet tomt som er blitt en del oppfylte av sprengte masser med tilhørende forstøttningsmur i mot vei.  
Drainering er ikke synlig for vurdering. Noe synlig fuktsikring inntil tilabkefylt grunnmur.  
For det meste støpt grunnmur i underetasjen med noe murblokker i hall. Øverste del har isolerte ringmurselementer med støpt plate.  
Forstøttningsmurer av maskinstablet steinblokker i mot vei.  
Skråned noe oppfylt tomt med en fjellskrent i bakkant.  
Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Mellom	94	94	0
Øverste	76	76	0
Underetasje	85	39	46
<b>Sum</b>	<b>255</b>	<b>209</b>	<b>46</b>

## Forutsetninger og vedlegg

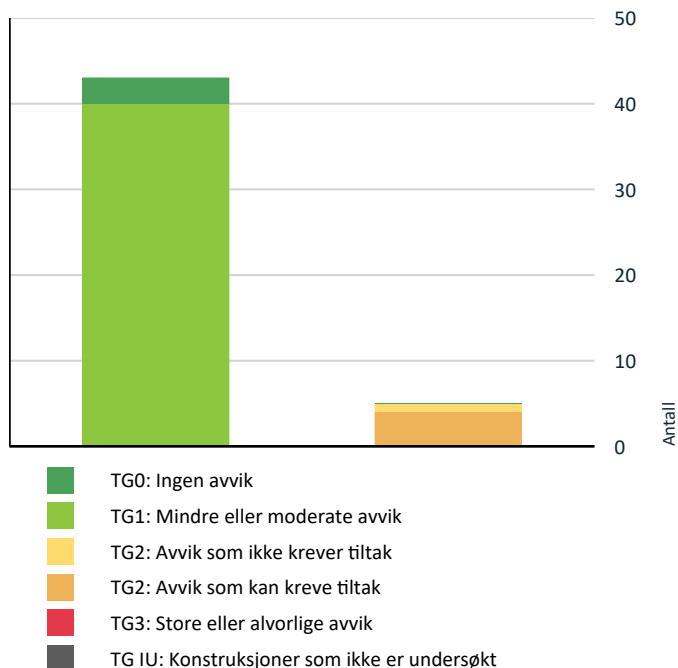
### Lovlighet

#### Enebolig

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

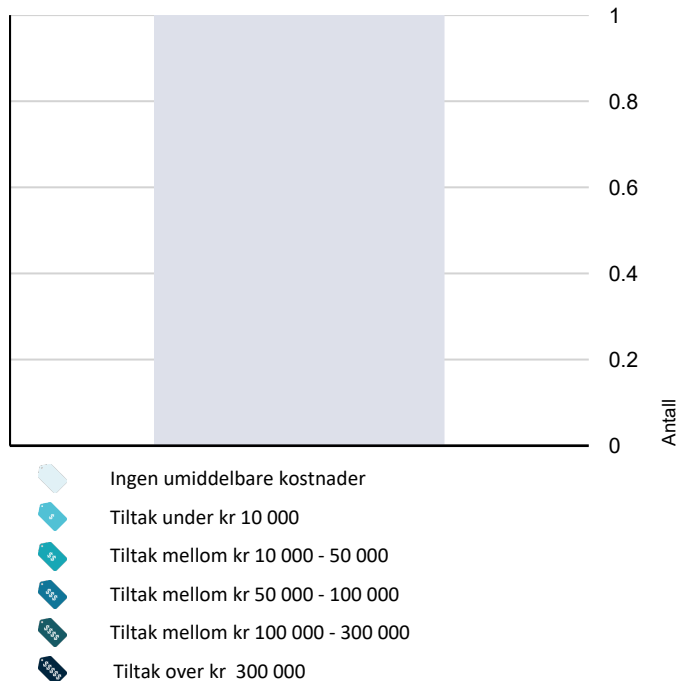
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



##### Utvendig > Dører - 2

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Trukket inn noe fuktighet ved skyvedør som har resultert i at foring av mdf har svellet noe.



##### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

[Gå til side](#)

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



##### Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



##### Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Noe store åpninger i rekkverk med tanke på sikkerhet.

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



##### Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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



# Tilstandsrapport

## ENEBOGIG



**Byggeår**  
2014

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

TG 1

Taket er besiktiget fra taknivå. Selve tekkingen er av papp og har kun normal slitasje.



Deler av taktekkingen.

### Nedløp og beslag

TG 1

Takrenner og nedløp av stål og det er blitt benyttet aluminiumbeslag som vannbord på taket.



Takrenner og nedløp.

### Veggkonstruksjon

TG 1

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og for det meste liggende bordkledning av type dobbelfals og noe stående falsset kledning enkelte steder.

Er et konsmohus som benytter trykkimpregnert kledning og belistninger.



Normalt vedlikehold må beregnes på kledning med tilhørende belistninger.



# Tilstandsrapport

## Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Plassbygget sperrekonstruksjon som er blitt vurdert på øverste loftet. Gode luftespalter i gesimser for tilgang på luft for lufting av lukket takkonstruksjon.



Deler av øverste loftet.



Luftespalter i gesimser.

## Vinduer

TG 1

Åpne vinduer er av type toppsving og en del større vinduer med fast karm. Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på vinduer.

## Dører

TG 1

Hoveddør med glass, to slette ytterdører i fra bod/lagerrom, balkongdør med lav brystning og to skyvedører med lav brystning. Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på disse dører.

## Dører - 2

TG 2

Trukket inn noe fuktighet ved skyvedør i tv.stue. Ingen indikasjoner på fukt ved søk i dette område på befaringen.



Foring av mdf har svellet ved skyvedør i tv.stue.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trukket inn noe fuktighet ved skyvedør som har resultert i at foring av mdf har svellet noe.

### Tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelse av årsak og utskiftning av foring bør beregnes.

# Tilstandsrapport

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Større terrasse ut i fra stue med glassrekkverk og plattning ut i fra kjøkken trenger vanlig normalt vedlikehold.  
Støpt plattning ved inngangsparti med en mindre skade i støpen.



Større terrasse ut i fra stue.



Støpt plattning ved inngangsparti.



Plattning ut i fra kjøkken.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

TG 2

Større terrasse ut i fra tv.stue.



Terrasse ut i fra tv.stue.

### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

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

Bør vurderes en bedre sikring i mot nabo med tanke på sikkerhet.

## Utvendige trapper

TG 1

Ny trapp langs bakkenivå på ene siden av boligen.  
Håndløper anbefales med tanke på sikkerhet.



Ny trapp langs bakkenivå.

## INNVENDIG

### Overflater

TG 1

Gulv: Parkettgulv og slipt betongulv.

Himling: Malte slette.

Vegger: Malte slette og synlig pusset grunnmur.

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

# Tilstandsrapport

## Etasjeskille/gulv mot grunn TG 1

Trebjelkelag i mellom under og hovedetasjen. Støpt plate i under og øverste etasje.

## Radon TG 0

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

## Pipe og ildsted TG 1

Vedovn i stue med isolert stålpipesom er ført over tak.



Vedovn i stue.



Isolert stålpipesom er ført over tak.

## Rom Under Terreng TG 1

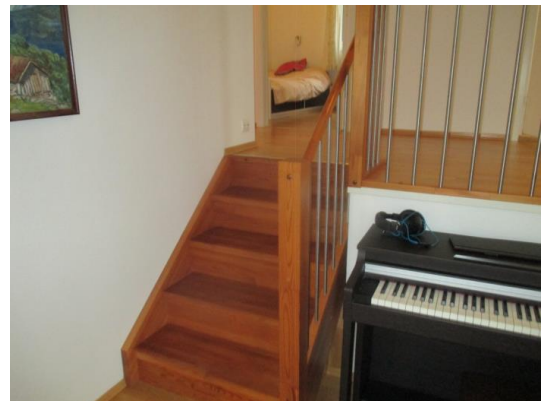
Hulltaking er ikke fortatt i rom under terreng.. Rommene har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Ingen indikasjoner på fukt ved søk direkte på tilbakefylt grunnmur ved hjelp av en fuktighetsindikator

## Innvendige trapper TG 2

Trapp med åpne opptrinn til hovedetasjen og en mindre trapp med tette opptrinn til øverste etasje.



Trapp med åpne opptrinn.



Trapp med tette opptrinn.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Tiltak

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

## Innvendige dører TG 1

Innerdører av type kompakt slett hvit. En del av disse er skyvedører.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > VASKEROM

## Overflater vegger og himling TG 1

Våtromsplater på vegger og en malt slett himling.



# Tilstandsrapport

## Overflater Gulv

TG 1

Gulvet er flislagt med en oppkantflis og har elektriske varmekabler.

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Smøremembran med ukjent utførelse og det er tre sluker i rommet.



Sluk ved teknisk del.



Sluk i dusjhjørne.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har en vaskekum, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.



Dusjhjørne.

## Ventilasjon

TG 1

Det er balansert ventilasjon av rommet.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

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



Hulltaking i skyvedørsgarderobe i hallen.

## MELLOM > BAD

### Overflater vegger og himling

TG 1

Våtromsplater på vegger og en malt slett himling.

### Overflater Gulv

TG 1

Gulvet er flislagt med oppkantflis og har elektriske varmekabler.

# Tilstandsrapport

## Sluk, membran og tettesjikt TG 1

Smøremembran med ukjent utførelse og det er to sluker i rommet.



Sluk i dusjhjørne



Sluk ved innredning.

## Sanitærutstyr og innredning TG 1

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.



Innredningen.

## Ventilasjon TG 1

Det er balansert ventilasjon av rommet.



Avtrekk i himling.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom TG 1

Hulltaking er foretatt ved trapp i mot dusjhjørne, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking ved trapp.

## ØVERSTE > BAD

### Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og en malt slett himling.

### Overflater Gulv TG 1

Gulvet er flislagt med oppkant og har elektriske varmekabler.

# Tilstandsrapport

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk i dusjhjørne.



Sluk i dusjhjørne.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.



Innredning.

## Ventilasjon

TG 1

Det er balansert ventilasjon av rommet.



Avtrekk i himling.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

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



Hulltaking i fra soverom.

## KJØKKEN



# Tilstandsrapport

## MELLOM > KJØKKEN/SPISESTUE

### Overflater og innredning

TG 1

Parkettgulv og malt slett himling/vegger.  
Større mengder innredning med slette fronter.



Deler av innredningen.

### Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TG 1

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



Fordelerskap på vaskerommet.



Innvendig stoppekran med vannmåler.

### Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast.

# Tilstandsrapport

## Ventilasjon

TG 1

Boligen har balansert ventilasjon.



Selve enheten er plassert på øverste loftet.

## Varmtvannstank

TG 2

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



Bereder er plassert på vaskerommet.

### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

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

## Andre installasjoner

TG 1

Er installert en sentralstøvsuger med uttak i hver etasje. Selve sugeenheten er plassert på øverste loftet.



Sugeenheten på øverste loftet.

## Elektrisk anlegg

TG 1

Sikringsskapet er plassert i hall og har merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra byggeåret 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**
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?  
**Byttet nylig noen dimmere og en termostat.**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør 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 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**
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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
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?

# Tilstandsrapport

**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**



Sikringskapet er plassert i skyvedørgarderobe i hall.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Er en utspringet tomt som er blitt en del oppfylte av sprengte masser med tilhørende forstøttningsmur i mot vei.

### Drenering

TG 1

Drenering er ikke synlig for vurdering. Noe synlig fuktsikring inntil tilabkefylt grunnmur.



Deler av fuktsikring er synlig.

## Branntekniske forhold

TG 0

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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



# Tilstandsrapport

## Grunnmur og fundamenter

TG 1

For det meste støpt grunnmur i underetasjen med noe murblokker i hall. Øverste del har isolerte ringmurselementer med støpt plate.



Ringmur av isolerte ringmurselementer.



Pusset grunnmur.

## Forstøtningsmurer

TG 2

Forstøtningsmurer av maskinstablet steinblokker i mot vei.



Maskinstablet forstøtningsmur i mot vei.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Noe store åpninger i rekkverk med tanke på sikkerhet.

### Tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

## Terrengforhold

TG 0

Skråning noe oppfylt tomt med en fjellskrent i bakkant.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

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

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



## Hva er måleverdig areal?

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

## Mer om arealer

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

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

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)



# Arealer

Enebolig					
Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Mellom	94	94	0	Stue , Kjøkken/spisestue, Bad , Soverom , Omklingsrom	
Øverste	76	76	0	Gang , Tv.stue, Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	
Underetasje	85	39	46	Hall m/trapp , Vaskerom	Bod/lagerrom.
<b>Sum</b>	<b>255</b>	<b>209</b>	<b>46</b>		

## Kommentar

Areal i mellom og øverste etasje må sees samlet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverksjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.1.2023	Torleif Fjellestad	Takstingeniør
	Bjørnar Johnsen Øybekk	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4205 LINDESNES	75	301		0	683.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Skreddermoen 37

### Hjemmelshaver

Øybekk Bjørnar Johnsen

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
720 000	2008

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Innhentet	0	Nei
Tegninger	23.01.2023		Fremvist	0	Nei
Infoland.no	24.01.2023		Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi.no	24.01.2023		Innhentet	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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OQ6067>

## 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