

# Tilstandsrapport

📍 Tøffelgata 41, 4485 FEDA

📖 KVINESDAL kommune

# gnr. 11, bnr. 5

Areal (BRA): Enebolig 146 m<sup>2</sup>, Garasje 24 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.06.2023

Rapportdato: 03.08.2023

Oppdragsnr.: 20127-1154

Referansenummer: Z11555

Autorisert foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Vår ref: Kaniwar Khalil  
Khalil



Gyldig rapport  
03.08.2023

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 opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

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

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

## Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

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

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

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

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



### Rapportansvarlig



Torleif Fjellestad

Uavhengig Takstingeniør

torl-fj@online.no

900 65 203

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 1955

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av eternittplater på opprinnelig del og shingel og tynn papp på tilbygget deler. Taket er besikttet fra taknivå. Eldre noe slitte takrenner og er skadet/mangler flere plasser. Veggene har murkonstruksjon på opprinnelige deler. Veggene på tilbygget del har bindingsverkskonstruksjon og liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon til en valmet takkonstruksjon med bord som undertak. De fleste vinduer er av type sidehengslet med midtstolpe og enkle glass i fra byggeåret. Hoveddør av teak med sidefelt. Opprinnelige balkongdører med ytter og innerdør.(ene er fjærnet) Terrasse på fremsiden av boligen og noen plattinger i ved inngangsparti.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Eldre overflater i det meste av boligen. Trebjelkelag med furugulv i mellom etasjer og underliggende stubbloft i tilbygget del og i mot krypkjeller i opprinnelig del. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har opprinnelig teglsteinspipe med ildsted i stue. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Trapp med tette opptrinn som er blitt teppebelagt. Eldre opprinnelige fyllingsdører med stor spegel.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i andre etasje:  
Byggeforskrifter fra før 1997 og ingen dokumentasjon.  
Hulltaking er foretatt i fra kjøkken, uten å påvise unormale forhold.

Bad i første etasje:  
Byggeforskrifter fra før 1997 og ingen dokumentasjon.  
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen..

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Malt slett himling, gulvbelegg, brystpanel og tapet.  
Innredningen er blitt fjærnet.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Er lagt opp nor rør i rør system til badet i andre etasje uten fordelerskap. Ellers er det eldre kobberør. Det er avløpsrør av plast i store deler av krypkjeller. Bygningen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Sikringsskapet er plassert i trappegangen og har skrusikringer. En gjennomgang av fagfolk og oppgraderinger av dette anlegget må beregnes. Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell. Dreneringen er i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering. Støpt ringmur i rundt opprinnelig del. Noe enkel fundamentering av tilbygget deler. Forstøtningsmurer er av naturstein. Tomten var nokså gjenngrodd som gjør at det kan være at jeg ikke har fått med meg alle murer. Skrå fjell/naturtomt. Bygningen har utvendig avløpsrør av plast vannledning av plast (PEL) Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

| Enebolig   |            |            |           |
|------------|------------|------------|-----------|
| ETASJE     | TOTALT     | P-ROM      | S-ROM     |
| Første     | 61         | 52         | 9         |
| Andre      | 85         | 52         | 33        |
| <b>Sum</b> | <b>146</b> | <b>104</b> | <b>42</b> |
| Garasje    |            |            |           |
| ETASJE     | TOTALT     | P-ROM      | S-ROM     |
| Hoved      | 24         | 0          | 24        |
| <b>Sum</b> | <b>24</b>  | <b>0</b>   | <b>24</b> |

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

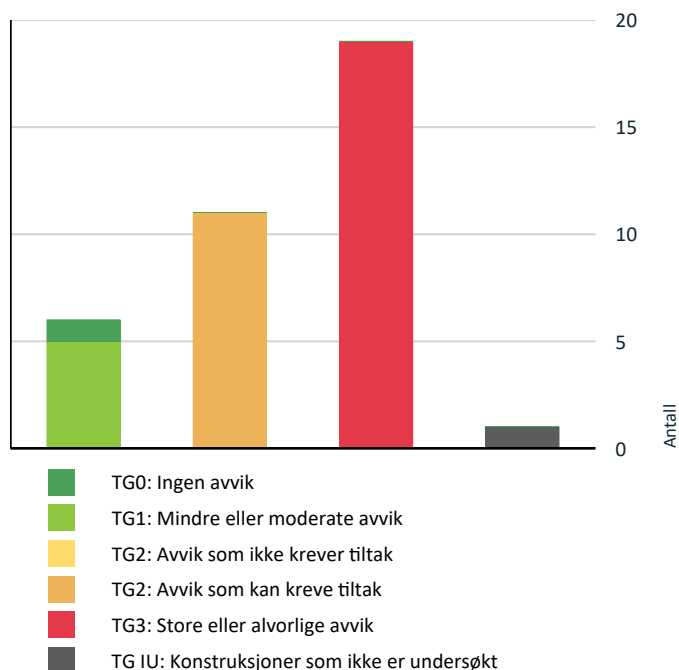
Ingen tegninger er innhentet i fra kommune.

## Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

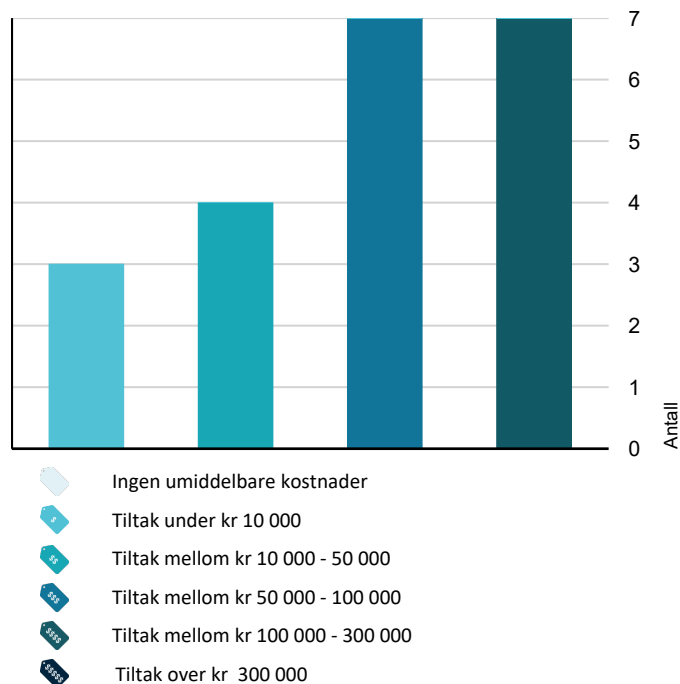
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.

Større skader på ene siden av opprinnelig del og noe slitt/skadet på tilbygget deler.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



##### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Takrenner er slitt/skadet og mangler flere plasser.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



##### Utvendig > Veggkonstruksjon - 2

[Gå til side](#)

Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



##### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er avvik:

De fleste utvendige gesimser har fått større skader og det er lekkasjer i fra skadet del med presseng over.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



##### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne

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

Større skader på vinduer og noen mangler.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



##### Utvendig > Dører - 2

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Større skader på balkongdører.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Ene terrasse er blitt fjærne og ligger på siden av bygget.



**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.



**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har sterk slitasjegrad.



**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskader i etasjeskiller. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Eldre slit ildsted og noen er blitt fjærnet.



**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## Innvendig > Krypjkjeller

[Gå til side](#)

Det er stedvis registrert noe høyt fuktnivå i trekonstruksjoner i krypkjeller. Det er konstatert fukt/råteskader. Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren. Er et skråfjell hvor det kommer inn en god del fuktighet. Stubbloftet har fått større skader.



**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.



**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.



**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Slitte overflater og innredning er blitt fjærnet.



**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ventilator må installers på nytt.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sikringsskapet er plassert i trappegangen og har skrusikringer. Anlegget har blitt noe oppgradert i senere tid. Ellers er det stort sett et eldre anlegg.



**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Innsig av fuktighet i krypkjeller er registrert.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



## Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

[Gå til side](#)



## AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



## Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Noen mindre sprekker og riss ble registrert enkelte steder.



## Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Låsekasse fungerer ikke som den skal.



## Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



## Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Skulle ha vært en håndløper på begge sider av trappeløpet. Teppet er slitt.



## Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Noe slitte overflater og enkelte dører trenger justeringer.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Døde bier.



## Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad

[Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.



## Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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



**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Noe enkel fundamentering av tilbygget deler.



## Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.



## Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOG



**Byggeår**  
1955

**Standard**  
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

### Tilbygg / modernisering

|      |         |                                         |
|------|---------|-----------------------------------------|
| 1982 | Tilbygg | Tilbygget verksted og vedbod i bakkant. |
|------|---------|-----------------------------------------|

## UTVENDIG

### Taktekking

! TG 3

Taktekkingen er av eternittplater på opprinnelig del og shingel og tynn papp på tilbygget deler. Taket er besikttet fra taknivå.



Større skader på opprinnelig del



Eldre slitt/skadet takteking på tilbygget deler.



Takoverbygg ved inngangsparti.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.

Større skader på ene siden av opprinnelig del og noe slitt/skadet på tilbygget deler.

### Konsekvens/tiltak

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Taktekkingen må skiftes i sin helhet på hoved og tilbygget del.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport

## Nedløp og beslag

! TG 3

Eldre slitte takrenner og er skadet/mangler flere plasser.



Renne på tilbygget del.



Ingen tilfredstillende beslagløsninger i rundt pipe.



Mangler flere plasser.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takrenner er slitt/skadet og mangler flere plasser.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning av takrenner med tilhørende deler i samband med ny takteking må beregnes. På generelt grunnlag anbefales pipe og helbeslås over tak. Vist ikke må denne impregneres ved jevne mellomrom for å hindre oppsug av fuktighet som kan resultere i innvendige lekkasjer.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Veggkonstruksjon

! TG 2

Veggene har murkonstruksjon av semtsteinsblokker på opprinnelige deler.



Noen sprekker utvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen mindre sprekker og riss ble registrert enkelte steder.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe vedlikehold må beregnes på murfasader.

## Veggkonstruksjon - 2

! TG 3

Veggene på tilbygget del har bindingsverkskonstruksjon og liggende bordkledning.



En del råteskader enkelte plasser.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## Takkonstruksjon/Loft

! TG 3

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon til en valmet takkonstruksjon med bord som undertak.

# Tilstandsrapport



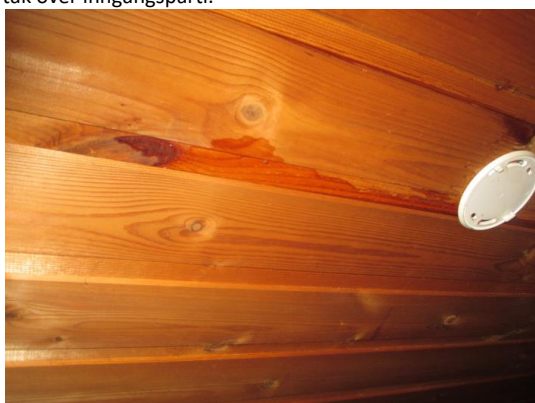
Fuktskader på undertaket.



Utvendig gesimser har fått større skader.



Undertak over inngangsparti.



Lekkasje og vann på gulvet i stue.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

De fleste utvendige gesimser har fått større skader og det er lekkasjer i fra skadet del med presseng over.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Tiltak:

Skadet deler av undertaket må beregnes og skiftes ut i samband med taktekingen. Gesimser må byttes i sin helhet og anbefaler å lage en luftesplate for tilgang på luft til kaldtloftet.

Det må også gjøres tiltak i rundt pipe.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## Vinduer

! TG 3

De fleste vinduer er av type sidehengslet med midtstolpe og enkle glass i fra byggeåret.



Eldre slitte/skadet vinduer.



Vinduer mangler.

# Tilstandsrapport



Knuste glass.



Større skader.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Større skader på vinduer og noen mangler.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Alle vinduer må beregnes og byttes i sin helhet,

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## Dører

TG 2

Hoveddør av teak med sidefelt.



Hoveddøren.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Låsekasse fungerer ikke som den skal.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning av låsekasse må beregnes og noe utvendig vedlikehold.

## Dører - 2

TG 3

To opprinnelige balkongdører med ytter og innerdør.



Større skader på balkongdører.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Større skader på balkongdører.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Balkongdør må beregnes og byttes i sin helhet. Ene døren er blitt fjærnet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 3

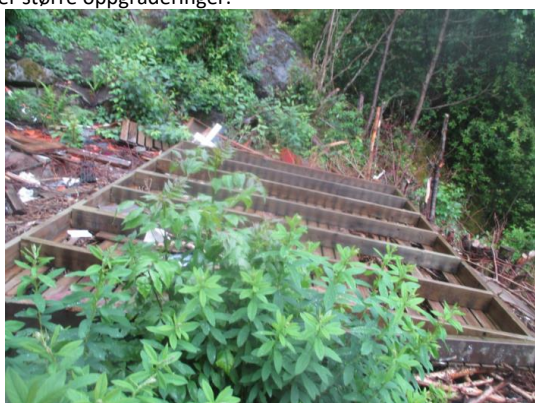
Terrasse på fremsiden av boligen og noen plattinger i ved inngangsparti.



Slitt veranda.



Trenger større oppgraderinger.



Terrasse som er fjærnet.

### Vurdering av avvik:

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

Ene terrasse er blitt fjærne og ligger på siden av bygget.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Må beregnes og bygges opp på nytt.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## Utvendige trapper

TG 3

Flere eldre slitte trapper.



Trapp opp bak boligen



Del av trapp i mot garasje.



Tilfredstiller ikke dagens krav til sikkerhet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Større oppgraderinger må beregnes på trapper og gangbroer med tanke på sikkerhet.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport

## INNENDIG

### Overflater

TG 3

Eldre overflater i det meste av boligen.



Skadet himling i verksted.

#### Vurdering av avvik:

- Overflater har sterk slitasjegrad.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Dette gjelder de fleste overflater.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Trebjelkelag med furugulv i mellom etasjer og underliggende stubbloft i tilbygget del og i mot krypkjeller i opprinnelig del.



Større skader i bod ved bereder.



Undersiden av skadet etasjeskille i bod.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet treverk må skiftes.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### Radon

TG 2

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.

# Tilstandsrapport

## Pipe og ildsted

! TG 3

Boligen har opprinnelig teglsteinspipe med ildsted i stue.



Eldre skadet sotluke.



Eldre skadet vedovn.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Eldre slit ildsted og noen er blitt fjærnet.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

En gjennomgang av pipe med ildsted av fagfolk anbefales før den tæes i bruk på nytt.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## Krypkjeller

! TG 3

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.



Større skader på stubbloftet som har ramlet ned flere plasser.



Krypkjeller.



Deler av krypkjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis registrert noe høyt fuktnivå i trekonstruksjoner i krypkjeller.
- Det er konstatert fukt/råteskader.
- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Er et skråfjell hvor det kommer inn en god del fuktighet. Stubbloftet har fått større skader.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.

# Tilstandsrapport

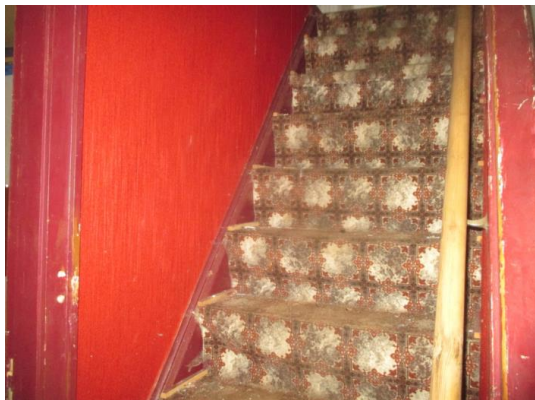
Luke i gulvet er skadet og må ordenes med tanke på sikkerhet.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## Innvendige trapper

! TG 2

Trapp med tette opptrinn som er blitt teppebelagt.



Trapp i mellom etasjer.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skulle ha vært en håndløper på begge sider av trappeløpet. Teppe er slitt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En håndløper til bør monteres og teppe må beregnes og skiftes ut.

## Innvendige dører

! TG 2

Eldre opprinnlige fyllingsdører med stor spegel.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitte overflater og enkelte dører trenger justeringer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe vedlikehold må beregnes med enkelte justeringer. Dører som er blitt fjernet må erstattes med nye.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Andre innvendige forhold

! TG 2

Har vært en sverm av bier i stue.



Døde bier.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døde bier.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelse og fjerning av bier må beregnes.

## VÅTROM

# Tilstandsrapport

## FØRSTE > BAD

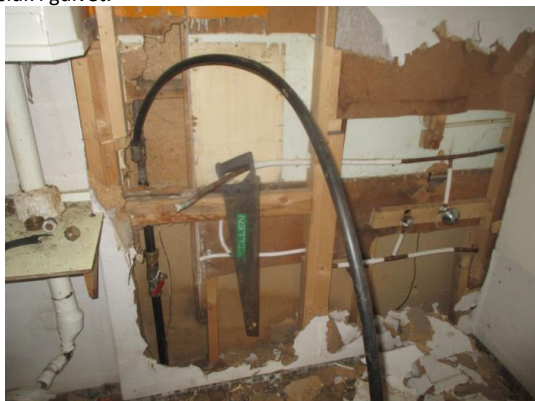
### Generell

! TG 3

Byggeforskrifter fra før 1997 og ingen dokumentasjon.



Eldre sluk i gulvet.



Er blitt påbegynt riving.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## Fukt i tilleggende konstruksjoner

! TG 2

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen..

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

## ANDRE > BAD

### Generell

! TG 3

Byggeforskrifter fra før 1997 og ingen dokumentasjon.



Skade ved oppkant.



Eldre skadet belegg.



Deler av vvs utstyret.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

# Tilstandsrapport

## Fukt i tilliggende konstruksjoner

! TG 1

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



Hulltaking i fra kjøkken.

## KJØKKEN

### ANDRE > KJØKKEN

## Overflater og innredning

! TG 3

Malt slett himling, gulvbelegg, brystpanel og innredning er blitt fjernet.



Innredning er blitt fjernet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitte overflater og innredning er blitt fjernet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Større oppgraderinger av dette rommet må beregnes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## Avtrekk

! TG 3

Ventilator er blitt fjernet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator må installers på nytt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny ventilator må monteres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## Vannledninger

! TG 2

Er lagt opp noe rør i rør system til badet i andre etasje uten fordelerskap.

Ellers er det eldre kobberrør.



Trykktank for vann.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport

## Avløpsrør

! TG 1

Det er avløpsrør av plast i store deler av krypkjeller.



Er skiftet til plastrør i store deler av krypkjeller og ut av boligen.

## Ventilasjon

! TG 1

Bygningen har naturlig ventilasjon.

## Varmtvannstank

! TG 3

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.



Eldre slitt og skadet bereder.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Andre tiltak:

Utskiftning av eldre bereder må beregnes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Andre installasjoner

! TG IU

To eldre varmepumper i boligen som ikke ble funksjonstestet.

## Elektrisk anlegg

! TG 3

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

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

Sikringsskapet er plassert i trappegangen og har skrusikringer. Anlegget har blitt noe oppgradert i senere tid. Ellers er det stort sett et eldre anlegg.

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?  
**Ukjent.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall

# Tilstandsrapport

sikringer?

Ja

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

Ja

En god del oppgraderinger og gjennomgang av anlegget av fagfolk må beregnes.



Eldre sikringsskap i trappegangen.



En del åpne skadet føringer og brytere.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## Branntekniske forhold

TG 0

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

TG 1

Det er byggegrunn av fjell.

# Tilstandsrapport

## Drenering

! TG 3

Dreneringen er i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering.

### Vurdering av avvik:

- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Innsig av fuktighet i krypkjeller er registrert.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## Grunnmur og fundamenter

! TG 2

Støpt ringmur i rundt opprinnelig del.

Noe enkel fundamentering av tilbygget deler.



Enkel fundamentering av tilbygget del.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe enkel fundamentering av tilbygget deler.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør gjennomgås og forsrekes.

## Forstøtningsmurer

! TG 2

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Tomten var nokså gjenngrodd som gjør at det kan være at jeg ikke har fått med meg alle murer.



Noen sprekker i forstøtningsmurer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

## Terrengforhold

! TG 1

Skrå fjell/naturtomt.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

Bygningen har utvendig avløpsrør av plast vannledning av plast (PEL)  
Offentlig avløp via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Ble ikke funksjonstestet på befaringen.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

### Standard

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

### Vedlikehold

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

### Beskrivelse

- Eldre slitt bygning som bærer preg av mangel på vedlikehold.
- Bunnstokk rett på bakken.
- Jordgulv i garasje.
- Oppfired gulv i bod og dermed utsatt for skader.
- En god del vedlikehold og oppgarderinger av utvendige fasader med taktekking må beregnes på denne bygningen.

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

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

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



## Hva er måleverdig areal?

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

## Mer om arealer

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m² |       |       |                                                    |                       |
|--------|-------------------|-------|-------|----------------------------------------------------|-----------------------|
|        | Totalt            | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM)                                | Sekundærareal (S-ROM) |
| Første | 61                | 52    | 9     | Hall , Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3 | Bod , Bod 2           |
| Andre  | 85                | 52    | 33    | Gang , Bad , Stue , Kjøkken , Bibliotek, Trapperom | Vedbod, Verksted      |
| Sum    | 146               | 104   | 42    |                                                    |                       |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegninger er innhentet i fra kommune.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

## Garasje

| Etasje | Bruksareal BRA m² |       |       |                     |                       |
|--------|-------------------|-------|-------|---------------------|-----------------------|
|        | Totalt            | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
| Hoved  | 24                | 0     | 24    |                     | Garasje , Bod         |
| Sum    | 24                | 0     | 24    |                     |                       |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede             | Rolle     |
|-----------|-----------------------|-----------|
| 19.6.2023 | Torleif Fjellestad    | Takstmann |
|           | Kaniwar Khalil Khalil | Kunde     |

### Matrikkeldata

| Kommune                                       | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|-----------------------------------------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 4227 KVINESDAL                                | 11   | 5    | 0    | 0    | 245.3 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |
| <b>Adresse</b><br>Tøffalgata 41               |      |      |      |      |                      |                            |            |
| <b>Hjemmelshaver</b><br>Khalil Kaniwar Khalil |      |      |      |      |                      |                            |            |

### Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   |
|----------|------|
| 330 000  | 2023 |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato       | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|-----------|------------------|-------|---------|
| Eiendomsverdi.no | 26.06.2023 |           | Innhentet        | 0     | Nei     |
| Egenerklæring    | 03.08.2023 |           | Ikke gjennomgått | 0     | Nei     |
| Infoland.no      | 26.06.2023 |           | Innhentet        | 0     | Nei     |
| Tegninger        | 04.07.2023 |           | Ikke gjennomgått | 0     | Nei     |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- 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/personvernerklaering/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/)

## 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/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/Z11555>

## 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