

Tilstandsrapport

📍 Hagelia 11, 4480 KVINESDAL

📖 KVINESDAL kommune

gnr. 162, bnr. 476

Markedsverdi

3 150 000

Areal (BRA): Enebolig 144 m², Garasje 49 m²



Befaringsdato: 27.07.2023

Rapportdato: 17.08.2023

Oppdragsnr.: 10236-2194

Referansenummer: HB9013

Autorisert foretak: Takst Sør AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjørn M. Rom

Vår ref: Bjørn M. Rom



Gyldig rapport
17.08.2023

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.

Takst Sør

Takst Sør AS er et selskap med hovedkontor i Lyngdal kommune, og avdelingskontor i

Mandal og på Evje. Selskapet ble etablert i 2005, men daglig leder har jobbet med

taksering siden 1994.

Vi er totalt 5 ansatte, 4 takstmenn og en kontormedarbeider. Sammen har vi over 60

års erfaring innen taksering av skader, tilstandsanalyse, verdivurdering av fast eiendom

og uavhengig kontroll.

Vi har som mål å være en servicebedrift som setter kunden i fokus, samt gjør sitt

ytterste i å være markedsrettet og profesjonelle i bransjen.

Vi utfører oppdrag i hele Agder, men mest i den vestlige delen.

Oppdragsgivere er

privatpersoner, forsikringsselskaper, advokater, eiendomsmeglere, finansinstitusjoner,

offentlige etater, entreprenører m.m.

Takst Sør AS er tilsluttet Norsk takst og er også medlem av den landsdekkende kjeden

Takstnett. Gjennom Takstnett står vi godt rustet til å påta oss ethvert oppdrag, og har

stor kapasitet i hele landet.



Rapportansvarlig



Bjørn M. Rom

Uavhengig Takstingeniør

bjorn@takst-sor.no

991 50 042



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
- tilleggbygg 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 strakstiltak 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

Bygning oppført i 1981, bestående av innredet kjeller, underetg., 1. etg. og loft. Boligen holder en normal standard sett i forhold til byggeår, men er dels renovert etter dette. Det kan bl.a. nevnes at bad og vaskerom er renovert i senere tid. Det bør også nevnes at takteking, kledning, samt de fleste vinduer og ytterdører er fra byggeår, hvorpå over halvparten av produktenes levetid er oppbrukt. Det bør også nevnes at det stedvis er råteskader i kledning og synlig del av takutstikk. Utbedringer må påregnes.

GARASJE

Bygning antatt oppført i 1986, bestående av innredet 1. etg. Det kan nevnes at garasjen har flislagt gulv med varmekabler, innfelt høyttaleranlegg, samt nyere garasjeport. Utvendig fremstår garasje som opprinnelig bygget, med normal slitasje på bygningsdeler.

Enebolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det er luke mot et lite kryploft over utbygg over vindfang.
Takrenner og nedløp i plast. Vindskier og vannbord på tak, i malerbehandlet tre. Stigetrinn til pipe. Heldekkende pipebeslag over tak, inkl. topphatt. Kilrenner på tak av lakkert metall.
Lakkert metallbeslag ved overgang tak/yttervegg over inngangsparti. Luftehatt på tak. Lakkert metallbeslag ved overgang mellom veranda og yttervegg.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning.
Bygningen har hovedsakelig malte trevinduer med 3-lags glass. Enkelte vinduer er utskiftet i senere tid, og har 2-lags glass i trerammer.
Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre, antatt fra byggeår.
Inngangsdør i underetg. er av type balkongdør, og er datert 2016.
Veranda i tre utenfor stue, med beiset terrassebord og malerbehandlet rekkverk. Det er montert lakkerte metallplater på del av underside av denne verandaen.
Treplattung på mark i underetg.
Treplattung og rampe ved hovedinngang har beiset terrassebord.
Trapp med betongblokker i trinn ved hovedinngang.
Tretrapp mot terreng på nedre hagenivå.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser, teppe og belegg.

Veggene har tapet, trepanel, malte plater og fasadeskifer.

Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Kjeller og underetg. har betonggulv mot grunn.

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

Boligen har elementpipe. Det er ikke installert ildsted. Enkelte tiltak må påregnes ved installasjon av ildsted.

Boligen har malt tretrapp fra hovedetg. til loft, teppelagt tretrapp fra underetg. mot hovedetg. og betongtrapp med parkett i trinn mellom kjeller og underetg.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører (lettdører) og heltre furu fyllingsdører.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad, underetg.:

Veggene har baderomsplater. Taket har malte panelplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar med dusjvegger. Det er elektrisk styrt vifte.

Vaskerom, kjeller:

Veggene har malte plater. Taket har malte panelplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er ikke sluk i rommet. Rommet har synlig vinylbelegg som tettesjikt (belegg uten oppkant mot vegger).

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Det er ingen ventilering.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter (trolig fra byggeår). Benkeplaten er av laminat med metallfront (fra 2014).

Det er kjøl/fryseskap (med vann- og is dispenser), oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og micro.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

SPECIALROM

Toalettrom har fliser på gulv med elektriske varmekabler, baderomsplater på vegger og mdf-panelplater i tak. Det er vegghengt toalett med skjult sistene. Servantskap med nedfelt servant. Avtrekk via villavent (styres fra kjøkkenventilator).

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon. Ventil i vinduer.
Det er installert varmepumpe, fra 2016.
Varmtvannstanken er på 194 liter, fra 2015.
El.-anlegg med kombivern (automatsikring m/jordfeilbryter pr. kurs), samt overspenningsvern. Innfelt downlights i enkelte himlinger.
Brannslukkingsapparat. Røykvarsler

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2001-02.
Bygningen antas å ha grunnmur i lettklinkerblokker med stripefundamenter av betong under grunnmur.
Forstøtningsmurer er av betong.
Boligen ligger i lett skrånende tomt. Asfaltert tun/parkering. Hage opparbeidet med plen.
Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra 1981.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	193 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	144 m ²
Totalpris	3 150 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	16	16	0
1. etasje	67	67	0
Underetasje	52	45	7
Kjeller	9	9	0
Sum	144	137	7
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	49	0	49
Sum	49	0	49

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

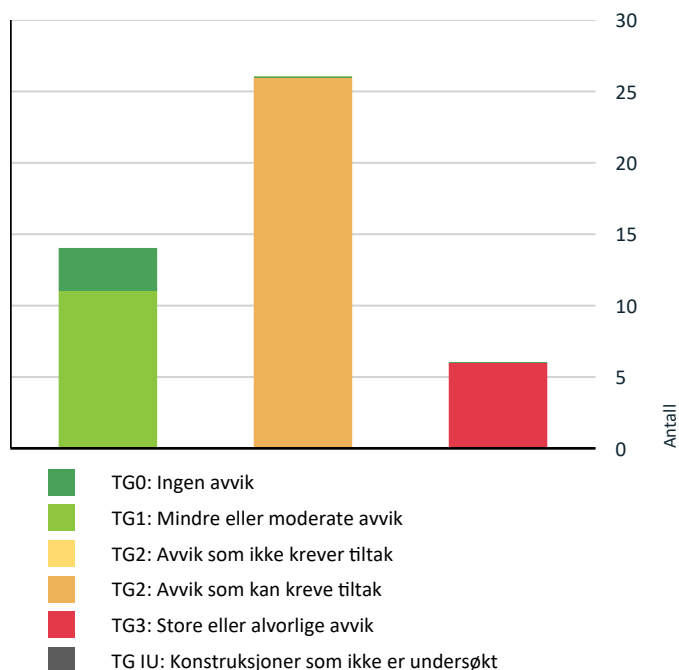
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det er mindre avvik fra godkjent plantegning på rominndeling i underetg.

Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

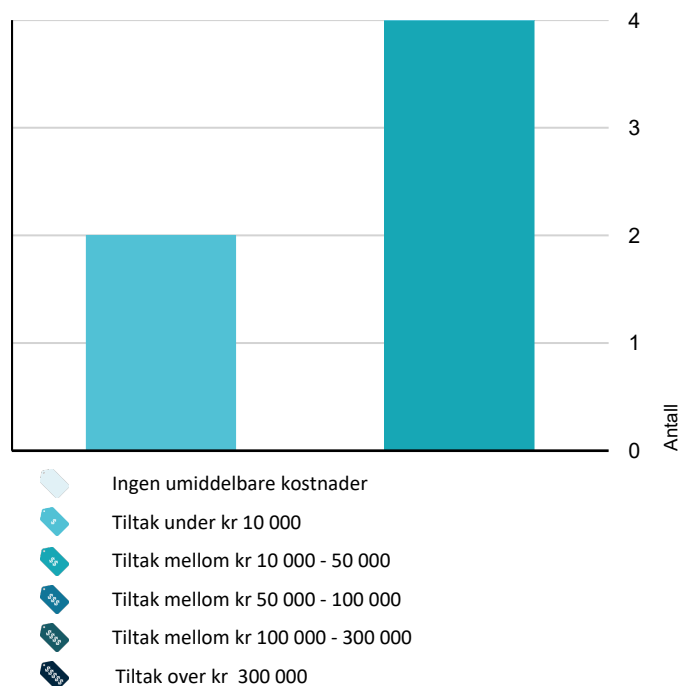
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

- Kommunens bygningsarkiv og reguleringsbestemmelser for området er ikke gjennomgått, og taksten hensyntar således ikke forhold/opplysninger som finnes her, med mindre det uttrykkelig fremgår av takstdokumentet.

- Ved min befaring var det oppholdsvær. Det tas derfor forbehold mot evt. feil/-mangler/-lekkasjer som av den grunn ikke kunne registreres.

- Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg, og den bygningssakkyndige kan derfor ikke holdes ansvarlig om slike skader skulle bli oppdaget i ettertid.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utendig > Snøfangere

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utendig > Takkonstruksjon/Loft - 2

[Gå til side](#)

Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.

Det er påvist råteskade i del av takkonstruksjon (sperr og drager) på utside av vegg/liv i gavlvegg. Løsningen er uheldig, da fukt kan trekke videre inn i veggkonstruksjon.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Innvendige trapper - 2

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk. Det mangler rekkverk/returrekke i topp av loftstrapp.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Rommet har ingen ventilasjon

Det er montert en ventil i grunnmur, men denne er sperret av et garderobeskap slik at ventildeksel ikke kan åpnes.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er enkelte knekte taksten.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist knekt kantstein over vindski.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det er påvist avvik i beslagløsninger.
Det er påvist andre avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er innvendige tegn til utett beslag rundt pipegjennomføring.
Pipebeslag over tak har noe rust og avflassing.
Det er tegn til utettheter i takrenneskjøter.
Det er stedvis registrert råteskade i pannebord bak takrenne.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Det er påvist andre avvik:
Det er ingen tilgang til knekott bak loft på hovedtak.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

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

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Utvendige vindussprosser har malingslitasje.
Dels uferdig innpussing av vindu i grunnmur.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Terskel ved inngangsdør i underetg. er dels montert lavere enn ferdig utvendig terreng.
Balkongdør på soverom i underetg. har svertesopp innvendig på dørblad.
Balkongdør i stue har noe slitasje utvendig.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
Det er påvist andre avvik:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Malingflasset rekkverk og terrassebord.
Det er noe luns/svikt i ytre del av veranda utenfor stue.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskader på overflater.

Det ble registrert høye fuktvariasjoner på gulv rundt sluk i vindfang (tidligere vaskerom).
Det er registrert bom/limslipp under gulvflis i vindfang, og her dels utvasket fuge mellom gulvfliser (inntil ytterdør).

Det ble registrert skade på himling inntil pipe i loftsgang (for øvrig ingen unaturlig høye fuktvariasjoner på himling ved befaring), i tillegg til rennemerker langs pipestamme.
Det er mindre overflatesår/-merker på pipe i loftsgang, etter fjerning av tidligere produkt utenpå pipen (dette er kun av estetisk betydning, og har ikke betydning for pipens funksjon).



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er påvist andre avvik:
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er stedvis noe gulvknirk (stue og kjøkken).



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

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

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Det er påvist andre avvik:

Skyvedør til garderobesrom i underetg. har skrapemerker etter spiker gjennom vegg, som tar i dørblad.

! Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad [Gå til side](#)

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert sokkellist i bunn av veggplater iht. monteringsanvisning. Det er kun fuget mot sokkelflis, hvor utførelse dels er mangelfull.

! Våtrom > Overflater Gulv > Bad [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det kunne ikke registreres membran mellom sluk og klemring i sluket.

! Våtrom > Ventilasjon > Bad [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er sprekk i deksel foran avtrekksvifte.

! Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist andre avvik:

Det er ikke gulvsluk i rommet.
Det ble registrert noe høye fuktvariasjoner på gulvoverflate i vaskerom.

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

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert gulvsluk i rommet.

! Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er påvist at overflater har noe skader.
Det er påvist andre avvik:

Benkeplate har svelleskade ved skjøt inntil kjøkkenvask.

! Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad er basert på alder på ventilator/anlegg.

! Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom [Gå til side](#)

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

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

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

Det er påvist andre avvik:

Utilstrekkelig tetting av hull i grunnmur under vindu i garderobesrom. Det er i dette området også små svinnsprekker i murpuss, men disse sprekker synes å være av ubetydelig art.

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1981

Kommentar
Iflg. eier

Anvendelse
Til eget bruk

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt

UTVENDIG

Taktekking

! TG 2

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er enkelte knekte taksten.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist knekt kantstein over vindski.

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

! TG 2

Takrenner og nedløp i plast. Vindskier og vannbord på tak, i malerbehandlet tre. Stigetrinn til pipe. Heldekkende pipebeslag over tak, inkl. topphatt. Kilrenner på tak av lakkert metall. Lakkert metallbeslag ved overgang tak/yttervegg over inngangsparti. Luft hatt på tak. Lakkert metallbeslag ved overgang mellom veranda og yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det er påvist andre avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er innvendige tegn til utett beslag rundt pipegjennomføring. Pipebeslag over tak har noe rust og avflassing. Det er tegn til utettheter i takrenneskjøter. Det er stedvis registrert råteskade i pannebord bak takrenne.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Påviste skader må utbedres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Snøfangere

! TG 3



Det er ikke montert snøfangere på tak over inngang til underetg.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Snøfangere må monteres for å tilfredsstille byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

TG 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Musebånd/lusing må etableres.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det er luke mot et lite kryp loft over utbygg over vindfang.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ingen tilgang til knekott bak loft på hovedtak.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør lages tilkomst til knekott på loft.

Takkonstruksjon/Loft - 2

TG 3



Råteskadet åpen takkonstruksjon i gavlvegg

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.

Det er påvist råteskade i del av takkonstruksjon (sperr og drager) på utside av vegg liv i gavlvegg. Løsningen er uheldig, da fukt kan trekke videre inn i veggkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råde, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vinduer

TG 2

Bygningen har hovedsakelig malte trevinduer med 3-lags glass. Enkelte vinduer er utskiftet i senere tid (på bad og garderobesrom i underetg.), og har 2-lags glass i trerammer. Disse fremstod i god stand og gis TG-1.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Utvendige vindussprosser har malingslitasje. Dels uferdig innpussing av vindu i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Dører

TG 2

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre, antatt fra byggeår.
Inngangsdør i underetg. er av type balkongdør, og er datert 2016.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Terskel ved inngangsdør i underetg. er dels montert lavere enn ferdig utvendig terreng.

Balkongdør på soverom i underetg. har svertesopp innvendig på dørbblad.

Balkongdør i stue har noe slitasje utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Veranda i tre utenfor stue, med beiset terrassebord og malerbehandlet rekkverk. Det er montert lakkerte metallplater på del av underside av denne verandaen.

Treplattning på mark i underetg.

Treplattning og rampe ved hovedinngang har beiset terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Det er påvist andre avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Malingflaset rekkverk og terrassebord.

Det er noe luns/svikt i ytre del av veranda utenfor stue.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utvendige trapper

TG 3

Trapp med betongblokker i trinn ved hovedinngang.
Tretrapp mot terreng på nedre hagenivå.



Det mangler rekkverk på en side av trapp i hageanlegg

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNENDIG

Overflater

TG 2

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser, teppe og belegg.
Veggene har tapet, trepanel, malte plater og fasadeskifer.
Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.

Det ble registrert høye fuktvariasjoner på gulv rundt sluk i vindfang (tidligere vaskerom).

Det er registrert bom/limslipp under gulvflis i vindfang, og her dels utvasket fuge mellom gulvfliser (inntil ytterdør).

Det ble registrert skade på himling inntil pipe i loftsgang (for øvrig ingen unaturlig høye fuktvariasjoner på himling ved befaring), i tillegg til rennemerker langs pipestamme.

Det er mindre overflatesår/-merker på pipe i loftsgang, etter fjerning av tidligere produkt utenpå pipen (dette er kun av estetisk betydning, og har ikke betydning for pipens funksjon).

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis noe gulvknirk (stue og kjøkken).

Konsekvens/tiltak

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

Gulv mot grunn

TG 1

Kjeller og underetg. har betonggulv mot grunn.

Radon

TG 2

Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 1

Boligen har elementpipe. Det er ikke installert ildsted. Enkelte tiltak må påregnes ved installasjon av ildsted.

Rom Under Terreng

TG 1

Hulltaking er foretatt på vaskerom, hvor det er belegg på gulv og malte plater på vegger, uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15, noe som er litt høy fuktverdi.

Innvendige trapper

TG 2

Boligen har malt tretrapp fra hovedetg. til loft, teppelagt tretrapp fra underetg. mot hovedetg. og betongtrapp med parkett i trinn mellom kjeller og underetg.

Vurdering av avvik:

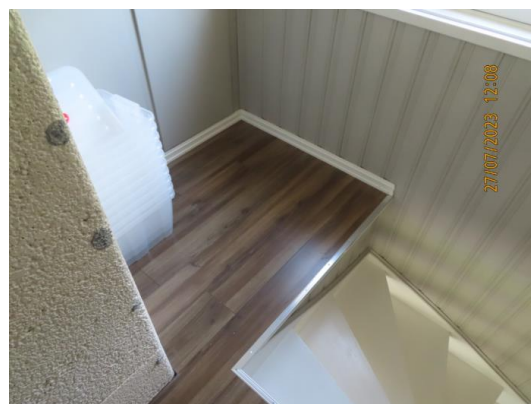
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Innvendige trapper - 2

TG 3



Det mangler rekkverk/returrekke i topp av loftstrapp

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk/returrekke i topp av loftstrapp.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 2

Innvendig har boligen malte fyllingsdører (lettdører) og heltre furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er påvist andre avvik:

Skyvedør til garderobrom i underetg. har skrapemerker etter spiker gjennom vegg, som tar i dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2016 Kilde: Andre opplysninger: Iflg. tidligere takst

Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene har baderomsplater. Taket har malte panelplater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert sokkellist i bunn av veggplater iht. monteringsanvisning. Det er kun fuget mot sokkelflis, hvor utførelse dels er mangelfull.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 19 mm, målt fra topp gulv ved dørterskel. Det er ikke registrert tett oppkant/membran ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Oppkant ved dørterskel bør ytterligere tettes/forsegles, for å begrense risiko for skade ved en evt. utilsiktet vannutstrømming fra utstyr/installasjoner.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det kunne ikke registreres membran mellom sluk og klemring i sluket.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar med dusjvegger.

Ventilasjon

TG 2

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er sprekk i deksel foran avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vaskerom, på vegg mot badekar/dusj.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har malte plater. Taket har malte panelplater.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke gulvsluk i rommet.

Det ble registrert noe høye fuktvariasjoner på gulvoverflate i vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er ikke sluk i rommet. Rommet har synlig vinylbelegg som tettesjikt (belegg uten oppkant mot vegger). Eier har fått opplyst at det er smurt membran e.l. opp mot vegger/grunnmur på bakside av veggplater. Dette rommet ligger på et lavere nivå enn resten av underetg., som eneste rom på kjellernivå.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert gulvsluk i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

TG 3

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Det er montert en ventil i grunnmur, men denne er sperret av et garderobeskap slik at ventildeksel ikke kan åpnes.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15. Hulltaking er foretatt på vegg mot grunnmur.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter (trolig fra byggeår). Benkeplaten er av laminat med metallfront (fra 2014). Det er kjølfrysenskap (med vann- og is dispenser), oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og micro.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.
- Det er påvist andre avvik:

Benkeplate har svelleskade ved skjøt inntil kjøkkenvask.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Avtrekk

TG 2

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad er basert på alder på ventilator/anlegg.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

TG 2

Toalettrom har fliser på gulv med elektriske varmekabler, baderomsplater på vegger og mdf-panelplater i tak. Det er veggghengt toalett med skjult sisterner. Servantskap med nedfelt servant. Avtrekk via villavent (styres fra kjøkkenventilator).

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Avløpsrør

TG 2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventil i vinduer.

Varmesentral

TG 2

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på 194 liter.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

TG 0

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

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

El.-anlegg med kombivern (automatsikring m/jordfeilbryter pr. kurs), samt overspenningsvern. Innfelt downlights i enkelte himlinger.

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

Branntekniske forhold

TG 0

Brannslukningsapparat. Røykvarsler

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

TG 1

Drenering er fra ca. 2002.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Bygningen antas å ha grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utilstrekkelig tetting av hull i grunnmur under vindu i garderobesrom. Det er i dette området også små svinnsprekker i murpuss, men disse sprekker synes å være av ubetydelig art.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Forstøtningsmurer

TG 3

Forstøtningsmurer er av betong.



Det er ikke montert rekkeverk over hele lengden av forstøtningsmur mot garasje



Det er ikke montert rekkeverk over forstøtningsmur ved inngangsparti

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Terrengforhold

TG 0

Boligen ligger i lett skrånende tomt. Asfaltert tun/parkering. Hage opparbeidet med plen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra 1981.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Til eget bruk

Byggeår

1986

Kommentar

Iflg. tidligere takst

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt

Beskrivelse

Garasje har grunnmur av betong. Utvendig er det montert grunnmursplast mot grunnmur. Betonggulv mot grunn, med keramiske fliser på innvendig gulv. Det er elektriske varmekabler i gulv. Yttervegger i tre, utvendig kledd med stående og til dels liggende trekledning. Innvendig er det malte plater på vegger, dels med synlig ringmur og dels med lakkert metallbeslag på nedre del av vegger. Innvendig tak har trepanel. Vinduer i tre, med 2- og 3-lags glass. Ytterdør i tre. Isolert leddport i tre, med el.-portåpner (fra ca. 2018). Mønet takkonstruksjon i tre, teknet med betongtakstein. Kryploft har ventil i gavler. Takrenner i plast og i lakkert metall. Kilrenner på tak, i lakkert metall. Det er installert luft-til-luft varmepumpe, som er produsert i 2005. Det er innfelt downlights i himling. Det er tidsur på utvendig belysning. Det er innfelt høyttalere i himling, med tilhørende styrepanel.

Kommentarer:

- Det er manglende fall på gulv mot portåpning, hvorpå det kan bli stående vann innerst i garasjen
- Iflg. eier synes varmekabler å være noe underdimensjonert, mhp. oppnådd temperatur sett i forhold til termostatinnstilling
- Det er stedvis sprekker i gulvfliser (ved portåpning)
- Ytterdør har slitasje og lukker ikke tett
- Vinduer, ytterdør, kledning, takteking og takrenner er trolig fra byggeår, og bærer preg av normal slitasje sett i forhold til alder
- Det er stedvis råteskade i vindskier på tak
- Ved kontrollpunkt var det ikke montert musetetting bak ytterkledning
- Det er dels manglende bortledning av vann fra takrenner
- Det er løsnet kantstein over støttemur inntil garasje

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

144 m²/137 m²

Enebolig: 2 Gang, Kontor, Vindfang, Toalettrom, Stue, Kjøkken, Bad, 3 Soverom, Garderobe, Vaskerom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 49 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 150 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 150 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 150 000

Konklusjon markedsverdi

3 150 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et relativt velfungerende marked. Det er sammenlignet med omsetninger i nærområdet, samt vurdert prisstigning sett ut fra tidligere takster og omsetning av denne boligen. Markedsverdi er satt ut fra en midling av disse verdier.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring (anslått beløp for bolig og garasje)	Kr.	5 500
Kommunale utgifter (beløp vil variere etter årlig vannforbruk)	Kr.	18 000
Vedlikehold (anslått beløp)	Kr.	10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	33 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 100 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 800 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	490 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 160 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	330 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 130 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 150 000
--	------------	------------------

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 (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Loft	16	16	0	Gang , Kontor	
1. etasje	67	67	0	Vindfang , Toalettrom , Stue , Kjøkken	
Underetasje	52	45	7	Gang , Bad , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3	Garderobe
Kjeller	9	9	0	Vaskerom	
Sum	144	137	7		

Kommentar

Arealberegning er basert på egen oppmåling på stedet

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er mindre avvik fra godkjent plantegning på rominndeling i underetg.

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

Kommentar: 2021 - Utbedring av skader på vaskerom i kjeller (forsikringssak)

2020/21 - Kontroll og utbedring av el.-anlegg

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	49	0	49		Garasje , Bod
Sum	49	0	49		

Kommentar

Arealberegning er basert på egen oppmåling på stedet

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.7.2023	Bjørn M. Rom	Takstingeniør
	Morten Hagen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4227 KVINESDAL	162	476		0	1025.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Hagelia 11							
Hjemmelshaver							
Eriksen Cecilie, Hagen Morten							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med gode solforhold, og godt med kveldssol.
Ca. 8-900 m til nærmeste butikk.
Ca. 2 km til Kvinesdal sentrum Liknes, med handel og ellers vanlige fasiliteter.
Ca. 2,5 km til barneskole og ungdomsskole.
Ca. 3 km til videregående skole, Kvinabadet og Kvinesdal stadion.
Ca. 25 km til Flekkefjord sentrum.
Ca. 30 km til Lyngdal sentrum og til handelspark i Lyngdal.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfalt, plen, forstøtningsmurer, treterrasser og enkel beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om andre tinglyste forhold, så sant det ikke fremkommer opplysninger om dette andre steder i rapporten.

Bebyggelsen

Boligen ligger i et område bestående av boliger, og i kort avstand fra industriområde på Åmot.

Konsesjonsplikt

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 950 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.07.2023		Gjennomgått	4	Ja
Tegninger		Byggetegninger registrert 24.08.1981 hos Vest-Agder fylkeskommune	Gjennomgått	1	Nei
Tidligere takst	16.09.2016	Takst fra Legal advokat & eiendom	Gjennomgått	3	Nei
Tidligere takst	14.09.2016	Takst fra Aktiv/Sør-Vest Megleren AS	Gjennomgått	2	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 funksjonsprøving 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/

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/HB9013>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN.

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke. Dersom det skal tegnes eierskifteforsikring må siste side også fylles ut av både megler og selger.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- | | |
|---|--|
| ☒ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr | ☐ Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger |
| ☐ Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter | ☐ Tomt |
| ☐ Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. | ☐ Fritidsbolig |
| ☐ Annet (spesifiser): <input type="text"/> | |

Ved salg fra dødsbo og i andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner til eiendommen er det krav til **Boligsalgsrapport (BSR) ved tegning av eierskifteforsikring**. Dette gjelder også ved salg av kombinasjonseiendommer, oppgjørs-/honoraroppdrag eller tilfeller der selger ikke har bebodd eiendommen det siste året. Kravet gjelder på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus/tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter. Dersom BSR ikke foreligger der dette er krav og ikke er tilgjengelig for kjøper ved signering av kjøpekontrakt, er selskapet ikke ansvarlig for selgers mangelsansvar etter avhendingsloven.

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnummer	Andelsnummer	Akjsenummer	Festenummer
162	476				
Adresse			Byggeår		
HAGELIA 11				1981	
			Når kjøpte du boligen	2019	
Postnr	4480	Sted	KVINESDAL	Hvor lenge har du bodd i boligen	3 år 9 mnd
Kommune				Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.?	☒ Ja ☐ Nei

*Hvis NEI: Krav til boligsalgsrapport på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus og tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter. I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Type villa/husforsikring ☐ Standard ☒ Utvidet ☐ Polise-/avtalenr.

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER (1)

Etternavn	HAGEN	Fornavn	MORTEN
Ny adresse	HAGELIA 11	E-post	MORTEN.HAGEN@TTAS.NO
		Tlf, privat	
Postnr	4480	Sted	KVINESDAL
		Mobil	450 80 292

SELGER (2)

Etternavn	ERIKSEN	Fornavn	CECILIE
Ny adresse	HAGELIA 11	E-post	CILI-ER96@HOTMAIL.COM
		Tlf, privat	
Postnr	4480	Sted	KVINESDAL
		Mobil	954 42 907



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Spørsmål for alle typer eiendommer

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, røte eller soppskader?
- ☐ Ja ☒ Nei
- 1.1 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.
- ☒ Ja ☐ Nei NILS KLOSTEK AS, AGDER VVS, EKKOBYGG AS
- 1.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
- ALT. VÅTROMSPLETER, FLISEK, RØR, FL
- 1.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
- ☐ Ja ☐ Nei
2. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn eller lignende?
- ☐ Ja ☒ Nei
3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje?
- ☒ Ja ☐ Nei I UBE KALKUTSLAG KJELLER
- 3.1 Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært - oppgi firmanavn.
- ☐ Ja ☒ Nei
- 3.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
- 3.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
- ☐ Ja ☐ Nei
4. Kjenner du til om det er/har vært setningsskader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☐ Ja ☒ Nei
5. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f.eks. rotter, mus, maur og lignende?
- ☐ Ja ☒ Nei
6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse / garasje / tak/ fasade?
- ☐ Ja ☒ Nei
- 6.1 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.
- ☐ Ja ☒ Nei
- 6.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
- 6.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
- ☐ Ja ☐ Nei
7. Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon?
- ☐ Ja ☒ Nei KONTROLL AV ANLEGG, REJLERS ELEKTRØ
- 7.1 Kjenner du til om det er utført arbeider/kontroll ved el-anlegg og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon? Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn.
- ☒ Ja ☐ Nei NILS KLOSTEK AS, REJLERS ELEKTRØ
- 7.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
- BAD, W/C, VASKEROM. KONTROLL AV ANLEGG
- 7.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad/vennetjeneste? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
- ☐ Ja ☒ Nei



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Spørsmål for alle typer eiendommer

8. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☐ Ja ☒ Nei
- 8.1 Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.
☐ Ja ☒ Nei
- 8.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
- 8.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.
☐ Ja ☐ Nei
9. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlig vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, eller forslag til dette?
☐ Ja ☒ Nei
10. Kjenner du til manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse vedrørende eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei
11. Kjenner du til pålegg/heftelser/krav vedrørende eiendommen?
☒ Ja ☐ Nei PANT BLIK SLETTET I/S SALG
12. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel e.l.?
☐ Ja ☒ Nei
- 12.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke
13. Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen? Hvis ja, redegjør:
☐ Ja ☒ Nei
14. Er det innredet/bruksendret/bygget ut kjeller, loft eller andre deler av boligen etter opprinnelig byggeår?
☐ Ja ☒ Nei ☐ Vet ikke
- 14.1 Hvis ja, er det godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke
15. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter utarbeidet siste 5 år?
☒ Ja ☐ Nei TILSTANDSRAPPORT FRA 2019
16. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen? Hvis ja - oppgi resultat og eventuelt tiltak.
☐ Ja ☒ Nei

Spørsmål for leiligheter i sameier/borettslag/boligsaksjeselskap

17. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Ja ☒ Nei
18. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold ved eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie / økte fellesutgifter?
☐ Ja ☒ Nei



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Tilleggs kommentarer

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

36 VANN I KJELLEN 1 2021, YTRE ÅRSAKER, TETT KULL PÅ UTSIDEN
! ~~ikke~~ utbedret, KVINVEDAL KOMMUNE

SIGNERING (MÅ FYLLES UT)

24/7²³ KVINVEDAL

Sted / dato

Morten Røysen

Signatur, selger 1

Cecilie Enksen

Signatur, selger 2