

Tilstandsrapport

📍 Sølvbakken 1 , 4370 Eigersund

📖 EIGERSUND kommune

Gnr. 13, Bnr. 1902, Snr. 2



Areal (BRA): Enebolig 57 m²



Befaringsdato: 25.01.2022

Rapportdato: 02.02.2022

Oppdragsnr: 11818-201083

Referansenummer: VF6837

Autorisert foretak: Egersund Bygg og Tomteutvikling AS

Sertifisert takstmann: André Tveida



Gyldig rapport
02.02.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. 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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Egersund Bygg og Tomteutvikling AS

EGERSUND BYGG OG TOMTEUTVIKLING

ble etablert i 2001. Firmaet har siden ekspandert og i 2013 ble Takstpartneren (egen avdeling for taksering) opprettet. Vi er i dag fire ansatte som gjennom solid erfaring som tømrer, byggmester, byggeleder, takstmann og teknisk tegner kan tilby et vidt spekter av tjenester vedrørende taksering av fast eiendom, bistand i byggesaker, byggetegninger og tomteutvikling.

Av taksering så utfører vi: tilstandsrapporter, verditaksering, skadetaksering, næringstakster, reklamasjonsvurderinger mm

Ellers så utfører vi utvikling av eiendommer (tomter), alt innen byggeprosjekt (mulighetsstudie, prosjektering, tegninger, søknader, prisinnhenting, byggeledelse, sluttkontroll, byggelånskontroll) og lignende.

I tillegg utfører vi termografering (varmefotografering) og trykktesting av bygninger.

André Tveida

Uavhengig Takstmann

02.02.2022 | EGRSUND

Egersund Bygg og Tomteutvikling AS

Postboks 407

51 46 18 90

Uavhengig Takstmann

Rapportansvarlig

André Tveida

andre@byggogtomt.no

975 33 250



Oppdragsnr: 11818-201083

Befaringsdato: 25.01.2022

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

Den type oppført bruk



vurderer en bygningsakkyndig?

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

Hva



inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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 under kr. 10 000 tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge

avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000

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. Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000



Oppdragsnr: 11818-201083

Befaringsdato: 25.01.2022

Bygning virker solid bygget etter datidens byggemetoder. Bygningen ble ombygget fra lager/løe til dagens bruk i 2005. Mye av bygningen er derfor fra 2005, men konstruksjonen/deler av konstruksjonen er sannsynligvis fra opprinnelig byggeår. (ikke opplyst)

Innvendig er det parkett/laminat på gulvene og tapet og malte plater på veggene. Utvendig er det trekledning på veggene og skifer på taket. Takrenner i metall.

Som det fremgår av rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt i byggeåret. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da denne boligen ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Enebolig

[Gå til side](#)

VÅTROM

Det er veggbelegg på vegger, panel i taket, og fliser på gulvet.

Innredningen består av dusjkabinett, klosett, seksjon med servant og opplegg for vaskemaskin.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Synlig del av vann (rør i rør) og avløpsrør er utført i plast.

Det er montert en luft til luft varmepumpe. Varmtvannsbereder er på ca 200 liter og er plassert i bad/vaskerom med gulvsluk.

Sikringsskap med automatsikringer.

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	34	0	0
2. etasje	23	0	0
Sum	57	57	0

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Oppdragsnr: 11818-201083

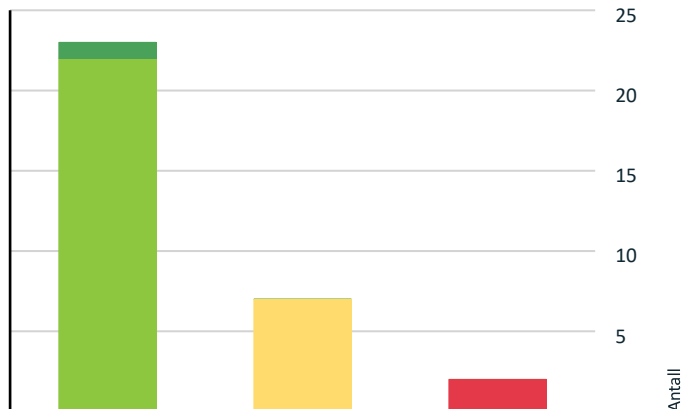
Befaringsdato: 25.01.2022

Side: 5 av 18

Fordeling av tilstandsgrader

Oppsummering av avvik

Enebolig

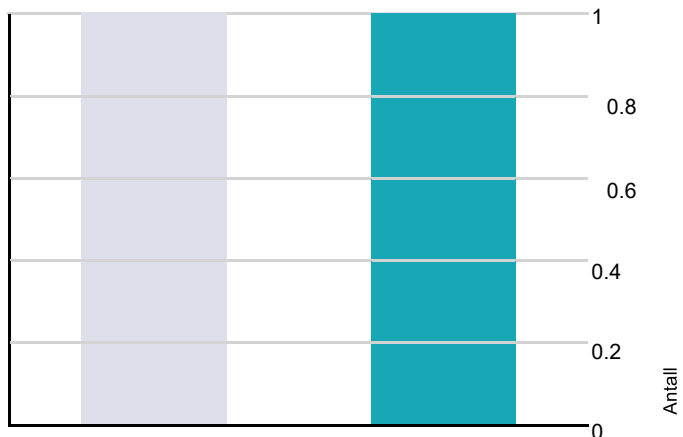


- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik

Veggkonstruksjon [Gå til side](#) tilstandsgrader. Grafen viser fordeling av disse. For utfyllende informasjon om fastsetting av

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. [Gå til side](#) tilstandsgrader, se siste side av rapporten.

Kostnadsestimater for tiltak



- 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

For bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, er det satt et estimert kostnadsintervall

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK [Gå til side](#)

! Utvendig > Snøfanger.
Det mangler snøfanger på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

T **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

Sammendraget viser avvikende ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller (TG 3). Se utdypende informasjon i [Tilstandsrapporten](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 30mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

De ulike

bygningdelene er tilstandsvurdert etter NS3600 og relevant forskriftsbehov og gitt ! **Utvendig >**

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Kledningen ligger enkelte plasser helt ned mot grunnmuren, noe som fører til dårlig lufting. Hvordan musetetting er utført kan ikke sies.

Det mangler beslag under hovedinngangsdør.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:
Terrassen er slitt og preget av alder.

! 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 mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

Det er påvist andre avvik:
Det er noen spiker-/skruerull, og belegget har løsnet i enkelte skjøter. Overflater fremstår generelt noe slitt.

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

Oppdragsnr: 11818-201083

Befaringsdato: 25.01.2022

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår

2005

Kommentar

Byggeår er opplyst i Eiendomsverdi, og er årstallet bygningen ble

renovert. **Standard**

Boligen har normal standard.

Vedlikehold

Boligen er vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2005

Ombygging

Bygningen ble ombygget fra lager/løe til dagens bruk i 2005. Mye av bygningen er derfor fra 2005, men konstruksjonen/deler av konstruksjonen er sannsynligvis fra opprinnelig byggeår. (ikke opplyst)

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Yttertaket er tekket med skifer.

Takstein har generell værslitasje men virker ellers til å være i forholdsvis god stand (sett fra bakken).

Et av vannbordene i trekonstruksjon er slitt og har råteskader.

Nedløp og beslag

TG 1

Takrenner og nedløp er utført i metall.

Takrenner er i god stand og har bare normal værslitasje.

Avløp fra takrenner er ikke kontrollert da dette krever spesialutstyr.

TG 3

Snøfanger.

Snøfanger.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Snøfanger må monteres for å tilfredstille byggeårets krav.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon/Loft

TG IU

Yttertaket er utført som et saltak i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger over grunnmur er oppført i trekonstruksjon og er utvendig kledd med trekledning.

Utvendig kledning er i forholdsvis god stand og har bare normal værslitasje.

Yttervegger i trekonstruksjon virker solid bygget etter datidens byggemetoder og det er ikke funnet noen tegn til svekkelser.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Kledningen ligger enkelte plasser helt ned mot grunnmuren, noe som fører til dårlig lufting. Hvordan musetting er utført kan ikke sies.

Det mangler beslag under hovedinngangsdør.

Tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Vinduer

TG 1

Vinduer er utført i trekonstruksjon med isolerglass/koblet glass.

Vinduer har generell alders- og bruksslitasje.

Dører

TG 1

Ytterdører er utført i trekonstruksjon.

Ytterdører er i forholdsvis god stand og har bare generell bruksslitasje.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Liten terrasse på baksiden er utført i trekonstruksjon med terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Terrassen er slitt og preget av alder.

Tiltak

- Andre tiltak:
Vedlikehold/renovering må påregnes.

Utvendige trapper

TG 1

Platting/terrasse ved inngang i betongkonstruksjon med skifer.

Terrasse/platting er i god stand og har bare normal bruksslitasje/værslitasje.

Arbeidet er utført i 2021 som egeninnsats med faglig hjelp.

Andre utvendige forhold

TG 1

Tilstandsrapport

Bygningen er ombygget og renoveret i 2005. Deler av den gamle konstruksjonen og murer står igjen og bygningen må derfor påregnes skjevheter og slitasje som følge av alder og setninger over tid.

INNSENDIG

Overflater

TG 1

Det er parkett/laminat på gulvene og tapet og malte plater på veggene.
Overflater har normal alders- og bruksslitasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Gulvet har en del skjevheter, det målt skjevhet på ca 8 cm. Gulvets oppbygging er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Radon

TG 2

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

Innvendige trapper

TG 2

Trapp i trekonstruksjon mellom etasjene.
Trapp er i følge eier ny i 2018.
Trapp er i god stand og har bare litt normal bruksslitasje.

Alder: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak

- Håndløper bør monteres på vegg.

Innvendige dører

TG 1

Innvendige dører er av typen formpresset.
Innvendige dører er i god stand og har bare normal, generell bruksslitasje.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utført arbeid på våtrom.

Overflater vegger og himling

TG 2

Det er veggbelegg på vegger og panel i taket.

Alder: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noen spiker-/skruehull, og belegg har løsnet i enkelte skjøter. Overflater fremstår generelt noe slitt.

Tiltak

- Andre tiltak:

Renovering vedlikehold må påregnes.

Overflater Gulv

TG 1

Det er fliser på gulv på badet.

Fliser virker til å være i god stand og har bare normal bruksslitasje. Gulvsluk ligger under dusjkabinett slik at fallforhold på gulv ved sluk ikke er kontrollert.

Det er varierende fall på synlig del av gulvet.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Ettersom sluk ligger under dusjkabinett, er sluk og membransammenføring ikke videre kontrollert pga manglende tilkomst til denne sluken.

Øvrige sluker, to stk er utført i plast. Det er ikke synlig membran, hvordan membran er utført kan ikke sies .

Alder: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Badet er innredet med dusjkabinett, klosett, seksjon med servant og opplegg for vaskemaskin.
Innredning er i god stand og har kun litt normal bruksslitasje.

Dusjkabinett er nytt i 2021.

Ventilasjon

TG 1

Avtrekk skjer via avtrekksvifte.

Alder: 2005

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

Tilstandsrapport

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Det er ikke foretatt hulltaking da dusj ligger mot yttervegg og servant er plassert mot kjøkkeninnredning. Det er ikke indikasjoner på fukt ved befaring.

Alder: 2005

Kilde: Eier

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkeninnredning er i god stand og har bare normal bruksslitasje. Det er ny stekeovn i 2021.

Avtrekk

TG 1

Det er montert kjøkkenventilator over komfyr/platetopp.

Ved befaring fungerte vifte tilsynelatende normalt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Synlig del av vann (rør i rør) og avløpsrør er utført i plast. Ved befaring fungerte vann og avløp normalt. I følge eier er det foretatt reparasjon av koblinger i rør i rør skap etter lekkasje i 2021. Arbeidet ble utført av Comfort AS.

Alder: 2005

Kilde: Eier

Avløpsrør

TG 1

Innvendige avløpsrør er utført i plast. Ved befaring fungerte avløp normalt.

Alder: 2005

Kilde: Eier

Ventilasjon

TG 1

Naturlig ventilasjon via vinduer og ventiler.

Varmesentral

TG 1

Det er montert en luft til luft varmepumpe.

Alder: 2018

Kilde: Eier

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannsbereider er på ca 200 liter og er plassert i bad/vaskerom med gulvsluk.

Varmtvannsbereider fungerte ved befaring normalt.

Elektrisk anlegg

TG 1

Sikringsskap med automatsikringer.

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert/godkjent av undertegnede da det kreves spesialkompetanse. Det gjøres oppmerksom på at samsvarserklæring skal følge boligen dersom det er gjort noe med det elektriske anlegget etter 1999.

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? **Nei**
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? **2005**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? **Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? **Ja**
5. Når ble det siste gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig fagperson)? **2005**
6. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser? **Nei**
7. Forekommer det at sikringene løses ut? **Nei**
8. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider. **Nei**
9. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? **Nei**
10. Er det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr? **Nei**
11. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? **Nei**
12. Er det noe utstyrsvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utilfredsstillende festet i skapet? **Nei**
13. Er det tegn på termiske skader, uheldig varmeutvikling eller lukter det svidd eller brent? **Nei**
14. Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler? **Nei**
15. Er kabelinnføringer og hull uttettet? **Nei**
16. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? **Nei**
17. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? **Nei**

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 0

Det er brannvarslere og brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG IU

Byggegrunn er ikke kjent. Det er ikke funnet symptomer på setninger.

Terrengforhold

TG 1

Det er hage/plen og gårdsrom rundt boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG IU

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke kjent.

Drenering

TG 2

Drenering er sannsynligvis utført med naturlig avrenning i grunnen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Murer i naturstein/betong.

Grunnmurer har alders- og værslitasje, men fremstår i forholdsvis god stand alder tatt i betraktning.

Det mangler beslag under hovedinngangsdør.

Forstøtningsmurer

TG 1

Forstøtningsmur er utført i lødd naturstein.



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

Arealet i eksempel dør eller



er måleverdig areal?

rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha 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 bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
1. etasje	34	34	0	Stue/kjøkken , Bad/vaskerom	
2. etasje	23	23	0	Gang , Soverom , Soverom 2	
Sum	57	57	0		

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

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

Ja

Nei

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

Ja

Nei

Ja

Nei

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

Nei

Vindu som regnes som rømningsvei, må ha en høyde og bredde som til sammen er minimum 1,5m og høyden må ikke være mindre enn 0,60m og bredden 0,50m.

Dette er ikke tilfredsstillt

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
25.1.2022	Kine Beate Bjordal André Tveida	Kunde Takstmann	975 33 250

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1101 EIGERSUND	13	1902		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Sølvbakken 1

Hjemmelshaver

Bjordal Kine Beate

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger nær Egersund sentrum me

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Tilknytning vann

Bolig er i følge eier tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Bolig er i følge eier tilknyttet offentlig avløp.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med hage.

Bebyggelsen

Enebolig i to etasjer.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 700 000	2018

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Megler Dnb Eiendom Egersund v/ Johnny Nicolai Olsen	11.01.2022	Meglers opplysninger er gitt pr epost.	Ingen	0	Nei
Egenerklæring	26.01.2022	Eiers egenerklæring er fremvist	Ingen	0	Nei
Eier	25.01.2022	Eiers opplysninger er gitt ved befaringsdato	Ingen	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 informasjonsom 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

Oppdragsnr : 11818-201083
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 normaltingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren 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, foreksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer 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.

Befaringsdato: 25.01.2022

- 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 boligenstilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på detsom er synlig, normalt på innsiden 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.

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 egnetsøkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet 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 slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

Oppdragsnr : 11818-201083

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volumberegninger 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 omsluttede 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.

Befaringsdato: 25.01.2022

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/omnorsktakst/personvernerklæring/

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VF6837>

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

Egne forutsetninger

Opplysninger vedr alder på bygning og bygningsdeler er opplyst av eier og i Eiendomsverdi.