

Tilstandsrapport - NS 3424

Infanterivegen 27

4735 Evje

Gnr: 42 Bnr: 92



Bygningssakkyndig

Torleif Fjellestad

Rapport kode: 270003

Opprettet: 06.11.2024

Utskrift: 06.11.2024



Takstmann/byggmester

Foretaksnr.: 971236078

Adresse: Rådhusgata 21 B
4614 Kristiansand S

E-post: torl-fj@online.no

Telefon: 90065203





Innledning

Tilstandsrapport for bygningen og dens avgrensninger

- Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter.
- Tilstandsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som den bygningssakkyndige har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte.
- Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke den bygningssakkyndiges ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt.
- Eier/ formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

Takstrappen

Takstrappen er spesifikk for sertifiserte bygningssakkyndige.

Rollen til den bygningssakkyndige

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Den bygningssakkyndige har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgiver virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggforskserien Byggforvaltning februar 2017, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Rapportens struktur

- Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig i Tilstandsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningdeler).
- Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med P-799 (mai 2020) veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi.

Befaringen

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste detaljeringsnivå. 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).
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.



Tilleggsundersøkelser

- Piper og ildsteder. Den bygnings sakkyndige vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenning myndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.
- Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvirenten ber om det.
- Verditakst er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvirenten ber om det.

Kunden/rekvirenten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør den bygnings sakkyndige kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Eiers egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema skal kontrolleres av den bygnings sakkyndige. Eventuelle avvik fra gitte opplysninger i egenerklæringsskjemaet og forhold den bygnings sakkyndige har registrert skal kommenteres i rapporten. Ved dødsbo eller andre forhold som egenerklæringsskjema ikke foreligger, skal dette kommenteres.

Andre uttrykk og definisjoner

Tilstandsgrad(TG):	Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
Referansenivå:	Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk.
Svikt:	Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
Stikktagninger:	Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
Normal levetid:	Gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
Symptom:	Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
Tilstand:	Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se "Tilstandsgrader" under punktet om Rapportens struktur.
Visuell:	Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
Fuktmålerutstyr:	Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Personvern

Den bygnings sakkyndige behandler enkelte personopplysninger om kunden som den bygnings sakkyndige trenger for å utarbeide rapporten.



Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år. I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- manglende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser. Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales. TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler som er tildekket med snø



Bygnings sakkyndig - Torleif Fjellestad

Bygningsansvarlig

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

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

Har jobbet fulltid som takstmann siden 2006 og det har for det meste godt i utarbeidelse av tilstandsrapporter med tilhørende arealmålinger.

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



Premisser og forutsetninger

Premisser

Arealmåling er utført fysisk på stedet ved hjelp av en lasermåler.

Forutsetninger

Alle areal er utført i forhold til NS3940:2023 og NS3940:2012 for næringsbygg.

Konklusjon

Verksted/lagerbygg

Bygningen ble oppført i 2019 og fremstår i god stand. Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på selve bygningen ut i fra alder på de forskjellige bygningselementer. Stor tomt som er blitt greit opparbeidet. Forøvrig må hele rapporten leses i sin helhet.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Daniel Christoffer Tickner

Rekvirert dato: 29.10.2024

Besiktigelse

Til stede: Daniel Christoffer Tickner

Besiktigelsesdato: 30.10.2024

Infanterivegen 27

4735 Evje

Gnr.: 42 Bnr.: 92

Bygningsansvarlig:

Torleif Fjellestad

Opprettet: 06.11.2024

Utskrift: 06.11.2024

Takstmann/byggmester

Foretaksnr.: 971236078

Adresse: Rådhusgata 21 B
4614 Kristiansand S

E-post: torl-fj@online.no

Telefon: 90065203



Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
4219	42	92

Adresse: Infanterivegen 27, 4735 Evje

Kommune: Evje Og Hornnes

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Daniel Christoffer Tickner

Dokumentkontroll

Blandt annet eiers egenerklærings skjema. Registrerte avvik fra eiers egenerklærings skjema kommenteres

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring	06.11.2024	Foreligger ikke.
Tegninger	06.11.2024	Foreligger godkjente tegninger som stemmer med dagens bruk.
Eiendomsverdi	06.11.2024	

Utstyrskontroll

Type utstyr

Beskrivelse	Kommentar
Avstandsmåler av type Leica	Brukt til arealmåling.
Fuktmåler av type Protimeter MMS2	Brukt på bad og teknisk rom.

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	2 276
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Eiendomsverdi.

Tomtebeskrivelse

Forholdsvis stor opparbeidet asfaltert flat tomt. Selve bygningen er plassert på enden av tomten.



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Verksted/lagerbygg

Arealskjema

Etasje	BRA-i
Hoved	227
Andre	41
Sum:	268
Sum BRA:	268

Romfordeling

Etasje	Romtype
Hoved	BRA-i: Verksted/lagerhall., Tekniske rom, Bad, Møterom m/kjøkken
Andre	BRA-i: Lagerrom

Bygninger på eiendommen

Bygning 1

Byggear	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
---------	--------------------------	----------------------------

2019		
------	--	--





Arealopplysninger - NS3940:2012 for Næringsbygg

Verksted/lagerbygg

Arealskjema

Etasje	BTA (m ²)	BRA (m ²)
Hoved	244	227
Andre	47	41
Sum:	291	268

Romfordeling - BRA

Etasje	Romtype
Hoved	Verksted/lagerhall., Tekniske rom, Bad, Møterom m/kjøkken
Andre	Lagerrom



Bygningsbeskrivelse

Verksted/lagerbygg

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Vurdere fallforhold ut fra bygningen, støttemurer. Plassering og alder på utvendige tanker og stikkledninger.

Beskrivelse

Stikkledninger for vann og plastrør for avløp. Er en oljeutskiller i følge eier som ikke ble nærmere vurdert.

Levetider

Normal levetid for PE-rør 25 – 75 år.

Normal levetid for utvendig stoppekran 25 – 75 år.

Vann / avløp

Beskrivelse

Vann og avløp er koblet til det kommunale med private stikkledninger.

Grunn og fundamenter

Det foretas kun visuell vurdering av byggegrunn og fundamenter. Grunnundersøkelse ikke foretatt. Visuelle observasjoner av sprekker og setninger bemerkes.

Beskrivelse

Er en avgravid tomt som er blitt oppfylt med nye masser. Fundamentert ved hjelp av en støpt tykk isolert ringmur med støpt dekke.

Vurdering / Avvik

TG 1

Synlig deler av ringmur er vurdert innvendig og utvendig uten å kunne se noen avvik.



Bilder



Deler av isolert ringmur.

Drenering

Fuktsikring / drenering av grunnmur vurderes . Aldringsvekkelse av dreneringsrør vurderes. Det utføres visuelle observasjoner.

Beskrivelse

Selve dreneringen i rundt bygget er ikke synlig for vurdering.

Vurdering / Avvik

TG 1

Ingen deler av bygningen ligger under terreng.

Levetider

Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år

Yttervegg

Konstruksjon og fasader kontrolleres. Stikkprøver i treverk. Puss, fuger og drensspalter kontrolleres på vegger oppført av mur, betong og teglstein. Vurderinger av fasadene foretas fra bakkenivå.

Beskrivelse

Bygningen er satt opp i vanlig bindingsverk og er kledd utvendig med stående royalimpregneret kledning og fasadeplater ved overbygget vaskeplass.

Vurdering / Avvik

TG 1

Fasader med tilhørende belistninger er vurdert og funnet i god stand.

Levetider

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.



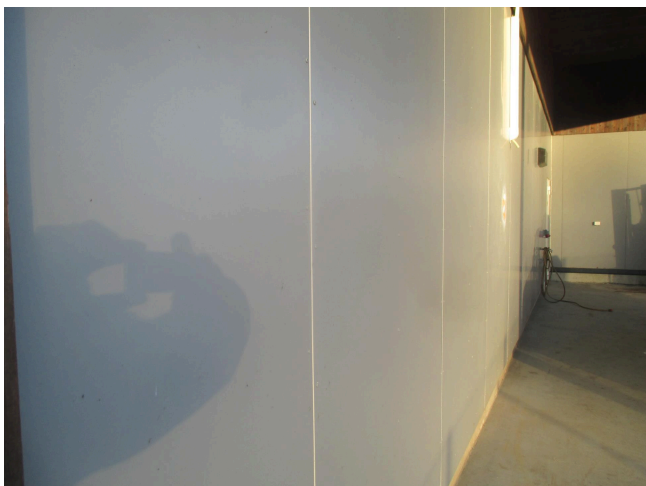
Bilder



Deler av kledningen med tilhørende belistninger.



Bra med lufting og museband er montert.



Fasadeplater på vegger ved vaskeglass.



Deler av ene fasaden.

Vinduer og ytterdører

Det utføres visuelle undersøkelser. Stikkprøver med hensyn til råteskader. Tilfeldig valgte vinduer og ytterdører kontrolleres ifm. åpne- og lukkemekanismer.

Beskrivelse

Alle åpne vinduer er av type toppsving og en del vinduer med fast karm. Tre større leddet porter i verksted/lagerhall og to slette ytterdører i andre deler av bygningen.

Vurdering / Avvik

TG 1

Kun vanlig normalt vedlikehold må beregnes på vinduer, ytterdører og porter.

Levetider

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før utskifting av malte treporter, stål- og aluminiumsporter er 10 - 20 år



Bilder



Ene porten med dør.

Takkonstruksjon

Vurdere dimensjonering, isolering, og ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og tre skadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktaginger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har ferdigproduserte takstoler med osp plater som undertak.

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjonen og kaldtloftet ble vurdert i fra et loft over lagerrom i andre etasje. Synlige deler er funnet i orden og det er bra med tilgang på luft i fra gesimser for lufting av kaldtloftet.

Bilder



Kaldtloft over lagerrom i andre etasje.



Deler av takkonstruksjonen.



Deler av kaldtloftet.



Luftespalter i gesimsen.

Yttertak

Beskrive type taktekkning. Visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser.

Beskrivelse

Taktekkingen er det benyttet en pvc duk.

Vurdering / Avvik

TG 1

Taktekkingen er ikke vurdert i fra selve yttertaket. Tilstandsgraden er satt ut i fra alder og gjennomsnittlig brukstid på denne type tekkning. Se også punkt takkonstruksjon.

Levetider

Normal levetid for takfolie er 15 til 35 år.

Renner, nedløp og beslag

Beskriv materialvalg på renner, nedløp og beslag. Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skader, rust m. m.

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av stål.

Vurdering / Avvik

TG 1

Takrenner med tilhørende deler er funnet i orden.

Levetider

Normalt tid for utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 – 35 år.



Bilder



Takrenner og nedløp av stål.

Gulv på grunn

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Beskrivelse

Støpte gulv i hovedetasjen.

Vurdering / Avvik

TG 1

Ingen merknader til støpte gulv.

Levetider

Normal tid for utskifting av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 – 80 år.



Bilder



Renne i gulvet som føres til en oljeutskiller.

Bad

Fuktmåling og visuelle undersøkelser legges til grunn for vurderingen. Vurdering av potensielle fuktskader i gulv og vegger. I samme boenhet undersøkes også tilstøtende rom og rom i etasjen under våtrom. Vurder og beskriv ventilasjon i rommet. Lett tilgjengelige sluk undersøkes og beskrives. Beskriv og vurder innredning (innredning blir ikke flyttet på).

Beskrivelse

Rommet har fliser på gulv og vegger. Himlingen har malte osb plater med en ventil med mekanisk avtrekk for ventilasjon av rommet. Av vvs utstyr er det et toalett, dusjhjørne og en enkel servant. Det er ingen varmekilde i gulvet.

Vurdering / Avvik

TG 1

Rommet er funnet i bra stand ut i fra alder. Det ble foretatt et enkelt søk med en fuktighetsindikator i dusjhjørne uten å få noen unormale utslag på denne.

Levetider

Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 – 30 år.

Normal levetid for servant/badekar 25 – 75 år.

Normal levetid for vannklosett 25 – 75 år.

Normal levetid for plastsluk 25 – 75 år.

Normal levetid for badeamatur 15 – 25 år.



Bilder



Fliser gulv og vegger med en enkel servant.



Avtrekk i himling for ventilasjon av rommet.



Sluk i dusjhjørne

Kjøkken

Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessig fuktutsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Møterom med en enkel kjøkkeninnredning. Gulvet er fliselagt og malte osb plater i himling og på vegger.

Vurdering / Avvik

TG 1

Innredning med vvs utstyr er funnet i orden o

Levetider

Normal levetid for badeamatur 15 – 25 år.



Bilder



Enkel innredning med en vaskecum.

Etasjeskillere

Skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik vurderes og beskrives.

Beskrivelse

Bjelkelag med plattformgulv til lagerom i andre etasje.

Vurdering / Avvik

Ingen negative avvik ble registrert.

Levetider

Normal tid for utskifting av etasjeskillere med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 – 80 år.

Innvendige trapper

Visuell observasjon spesielt i forhold til lysåpninger i trapp/rekkverk. Håndløper og rekkverkshøyder er også vurdert. Barnesikring vurderes.

Beskrivelse

Ståltrapp med rekkverk til lagerrom i andre etasje.

Vurdering / Avvik

TG 3

Trappen tilfredstiller ikke dagens krav med tanke på sikkerhet.

Tiltak / Konsekvens

Monteres en håndløper på veggen. Det må gjøres tiltak på åpninger i rekkverk og i mellom trinn med tanke på sikkerhet.



Bilder



Oppvarming

Beskrivelse

Varmegjennvinner på balansert ventilasjon og det er montert to varmepumper.

Tiltak / Konsekvens

Ingen merknader til disse deler.



Bilder



Varmepumpe i verksted/lagerhall.



Varmepumpe på møterom.

Elektrisk anlegg

Beskriv om den bygningssakyndige har elektrofaglig kompetanse eller ikke. Plassering av sikringskap. Automat- eller skrusikringer. Antall kurser. Åpent eller skjult ledningsnett. Beskrive åpenbare feil, mangler og/eller avvik.

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert på teknisk rom og har merkede kurser. Anlegget er i fra byggeåret og er nokså nytt å regne. Ingen åpenbare feil/mangler ble registrert. Undertegnende har ingen elektrofaglig kompetanse.

Tiltak / Konsekvens

En gjennomgang av elektriske anlegg av fagfolk ved gjevne mellomrom anbefales.



Bilder



Stort sikringskap er plassert på teknisk rom.

VVS-anlegg

Vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenseltank vurderes. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Beskrivelse

Rør i rør system med tilhørende fordelerskap på teknisk rom. Avløpsrør av plast. Innvendig stoppekran med vannmåler og trykktank er plassert på teknisk rom

Levetider

Normal levetid for PEX rør 25 – 75 år.

Normal levetid for vannmåler 20 – 40 år.

Normal levetid for varmtvannsbereder kobber/stål 10 – 20 år.



Bilder



Fordelerskap for rør i rør system.



Innvendig stoppekran med vannmåler



Bereder på ca 200 liter på teknisk rom.



Ventilasjon-anlegg

Beskrive anlegget. Vurdering av kapasitet, alder og tilstand.

Beskrivelse

Er et ventilasjonsanlegg i deler av bygningen med varmegjenvinner. Selve enheten er plassert på teknisk rom.

Tiltak / Konsekvens

Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på dette anlegget.

Bilder



Branntekniske forhold

Vurdere rømningsvei, brannceller, slukkeutstyr osv. Etterspør dokumentasjon.

Beskrivelse

I følge eier er deler av bygget bygget opp med en egen branncelle. Rømningsvei og slukkeutstyr er funnet i varetatt.



Bilder



Signatur

Signatur

Kristiansand S - 06.11.2024

Sted - Dato

TORLEIF FJELLESTAD