

Tilstandsrapport



Enebolig



Vavikbakken 26 , 4639 KRISTIANSAND S



KRISTIANSAND kommune



gnr. 95,95,95,95, bnr. 34,418,48,420, snr.
0,0,0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 356 m² BRA-i: 275 m²



Befaringsdato: 19.06.2024

Rapportdato: 07.08.2024

Oppdragsnr.: 20924-1704

Referansenummer: XI2048

Autorisert foretak: JATBygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Arild Tallaksen

Vår ref:



Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

Jan Arild Tallaksen

Jan Arild Tallaksen

jan@jatbygg.no

957 59 081



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

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 - Byggeår: 2010

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av papp.
Beslag av metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon/murblokker fra byggeår. Fasadene er kledd med murstein og tre. Takkonstruksjonen er Q dekke og tre.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har hovedytterdører i tre/TEAK og malt balkongdører i tre.
Veranda og plattinger av tre og betong. Overflater av terrassebord og fliser.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser.
Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Det er nylig malt og flekket i store deler av boligen, boligen fremstår derfor uten vesentlig slitasje eller bruksmerker.
Etasjeskiller er av tre. I 1. etasje er det støpt plate på mark.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.
Boligen har tretrapper.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2. etg

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad 1. etg

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og sluk under badekar. Det er smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og bide, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad/vaskerom hybel

Veggene har overflater av baderomsplater. I taket er det malte plater.
På gulvet er det vinylbelegg med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet i boligen har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av kompositt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkkenet i hybelen har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med håndvask og toalett.
På gulvet er det fliser, vegger med overflater av tapet. I taket er det malte plater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
I hybelen er det naturlig ventilasjon (ventiler) og mini ventilasjon i stue.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og ca 300 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.
Boligen har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Bygningen har betonggrunnmur.
Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av de synlige delene på boligen.
Forstøtningsmurer og utvendige trapper av betong.
Rundt boligen er det etablert flere kummer og renner for overvann.
Avløpsrør av plast tilkoblet privat tank med kvern og pumpe. Avløpsvann pumpes opp i offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledning av plast (PEL) tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.
Septiktanken er av glassfiber.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- På opprinnelige godkjente tegninger er det 5 soverom på loftet. Dagens planløsning er 3 soverom.
Vaskerom og bod er slått sammen til et rom i 1. etasje.
Bod ved soverom i 1. etasje i boligen er på opprinnelige tegninger del av stue i hybelen.

Å endre fra s-rom til p-rom er søknadspliktig.

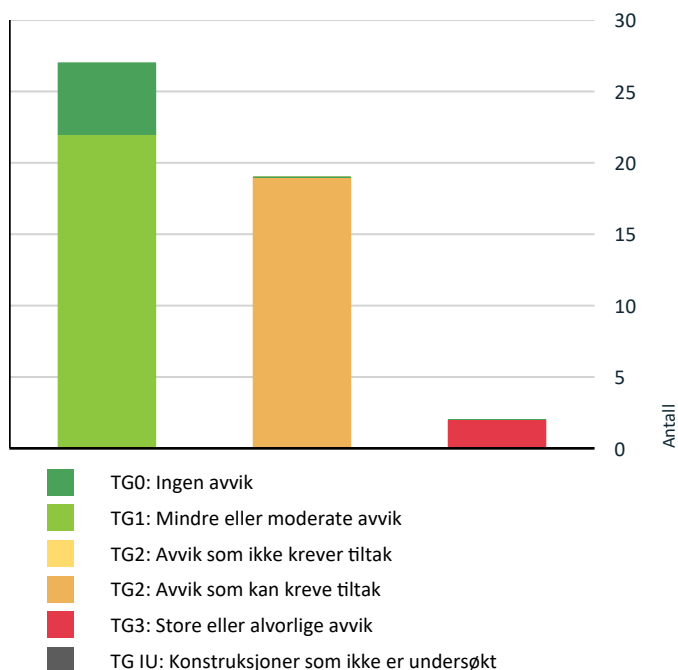
Flere rom er merket VÅTROM på godkjente tegninger, alle rommene er ikke å definere som våtrom i hht dagens krav.
Bruken av rommet på befaringsdagen er avgjørende for vurderingene.

Sjøbod/Hagestue

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Veggen mellom Bod-teknisk og Hagestue er flyttet ca 1,5 meter inn i boden. Dette rommet er innredet med kjøkkenbenk.

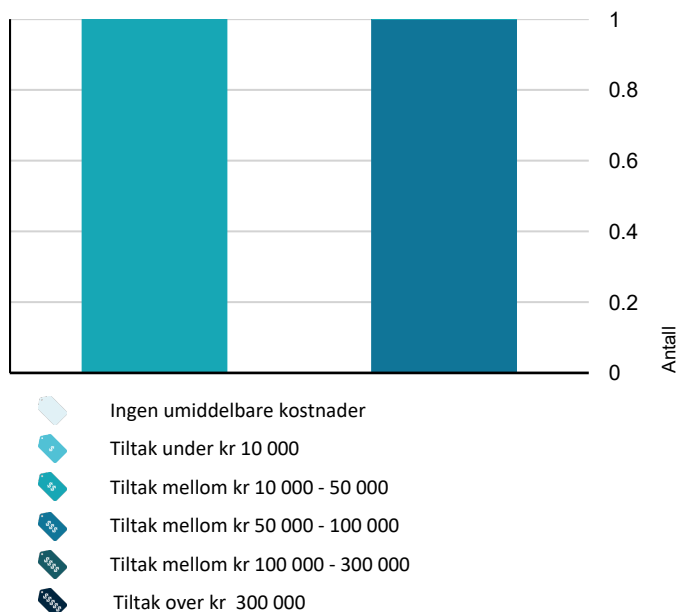
Sammendrag av boligens tilstand

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

Befaringen er utført 19.6.2024 Klokka 09.00

Det var sol og 18 grader.

Målingene er utført med Bosch laser, GCL 2-15G Professional med Nivelleringspresisjon $\pm 0,3$ mm/m*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3. Garasjer/boder og lignende har generelt en enklere byggeskikk og standard og blir derfor ikke vurdert på samme måte som boligen/hytta.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.

Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingsutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene. Kun avvik blir kommentert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > 1. etasje hybel > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Forstøtningsmurer - trapper

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje hybel > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje hybel > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2010

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

🚨 TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert vannansamlinger på taktekkingen.

I hht datidens krav: Tak må utføres slik at regn- og smeltevann ikke trenger ned i takkonstruksjonen. Det må være så stort fall at det ikke blir stående vann på tekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

For å lukke avviket må det etableres fall slik at vann ikke blir stående på tekkingen.

Asfaltpapp av denne typen har en levetid på 30-50 år og ved renovering bør det da etableres fall til slukene.



Fall til sluk på store deler av taket.

🚨 TG 1 Nedløp og beslag

Beslag av metall.

Tilstandsrapport



! TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasadene er kledd med murstein og tre.



! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er Q dekke og tre.



Godt med lufting av takflatene.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2009 Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Bygningen har hovedytterdører i tre/TEAK og malt balkongdører i tre.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda og plattinger av tre og betong. Overflater av terrassebord og fliser.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkonger, terrasser skal ha rekkverk med høyde minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 meter og minimum 1,0 meter der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter.
- Byggt teknisk forskrift (TEK17) § 12-15. Utforming av rekkverk
Liggende spiler eller lignende som gjør det enkelt for barn å klatre, må unngås dersom ikke rekkverket utformes slik at det blir umulig å klatre over, for eksempel med et kraftig overheng eller tildekking på innsiden.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



INNENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Det er nylig malt og flekket i store deler av boligen, boligen fremstår derfor uten vesentlig slitasje eller bruksmerker.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av tre. I 1. etasje er det støpt plate på mark.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Måling utført i kjøkken viser 15 mm gjennom hele rommet.

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.

Mindre avvik er normalt da med tanke på store flater som i denne boligen.



! TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.



Radonbrønn i skapet.

! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har tretrapper.

Vurdering av avvik:

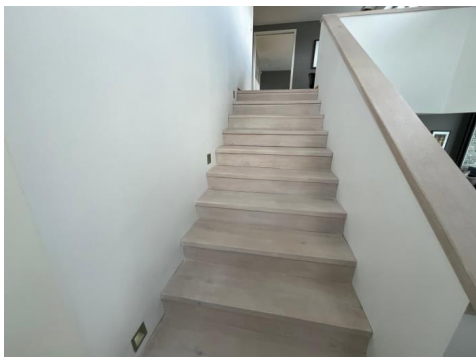
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport



! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører av tre.

VÅTROM

1. ETASJE HYBEL > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: faktura.

1. ETASJE HYBEL > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har overflater av baderomsplater. I taket er det malte plater.



1. ETASJE HYBEL > BAD/VASKEROM

! TG 3 Overflater Gulv

På gulvet er det vinylbelegg med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

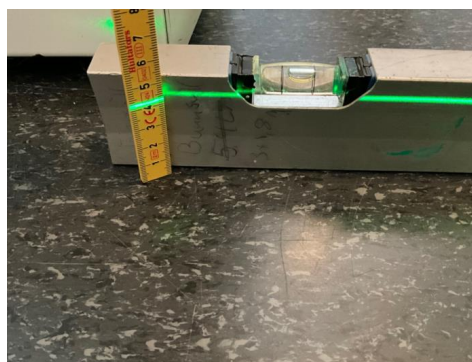
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det er kun en liten del av gulvet som har bakfall, avviket har ingen betydning da det benyttes tett dusjkabinett.

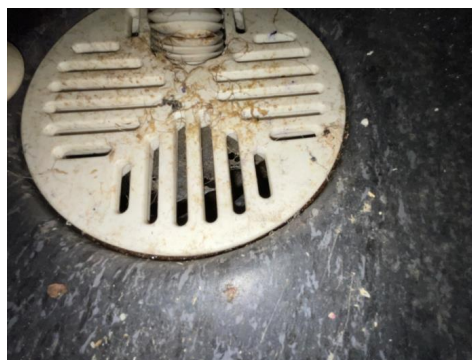
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE HYBEL > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



1. ETASJE HYBEL > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er flere rustflekker på kabinettet og trykk knappen på toalettet er knekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring, eventuelt bytte kabinett.



1. ETASJE HYBEL > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE HYBEL > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i boden. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Ingen utslag ved måling etter fukt.

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: faktura.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.

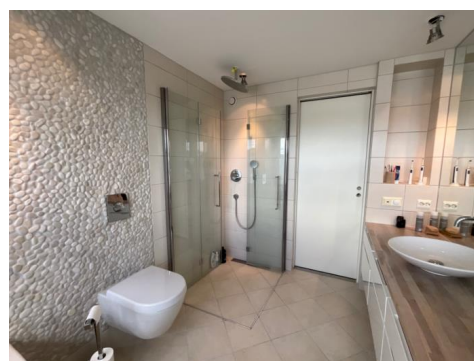
Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

For å lukke avviket må det etableres membran i våtsoner og vinduet eller våtsonen må flyttes. Forsiktighet anbefales ved bruk da den valgte løsningen gir fare for fukt/vann i bakenforliggende konstruksjoner.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er 5 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist.

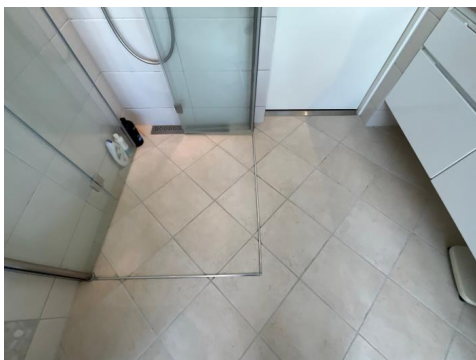
Vurdering av avvik:

- 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.

Våtrom uten oppkant og uten tilstrekkelig fall til sluk vil ved vannlekkasje ha økt fare for vann i tilstøtende rom og konstruksjoner.



Liten oppkant rundt dusjen.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og sluk under badekar. Det er smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke tilgang på sluken under badekaret da luken for inspeksjon er fuget fast.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- 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.

Anbefaler jevnlig kontroll av slukene.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Ved lekkasje i innebygd toalett vil ikke vannet bli synlig før det oppstår store vannskader i konstruksjonen.



1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke gjennomført fordi det er unødvendig. Det er tilgang til konstruksjonen via skyvedør. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0



Ingen utslag ved måling etter fukt.

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: faktura.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har overflater av fliser. I taket er det malte slette plater.



2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er 10 mm. høydeforskjell fra flis ved dør til slukrist.

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.
- Det benyttes tett dusjkabinett og gulvet får ingen vannbelastning ved normalt bruk, men hver obs på lekkasjevann. Avviket har ingen konsekvens ved dagens bruk, ved endret bruk må det etableres fall til sluk.



2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/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.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

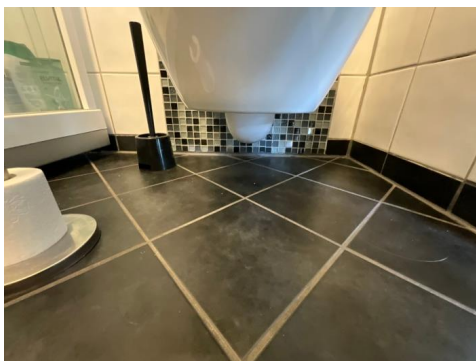
Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Ved lekkasje i innebygd toalett vil ikke vannet bli synlig før det oppstår store vannskader i konstruksjonen.



2. ETASJE > BAD

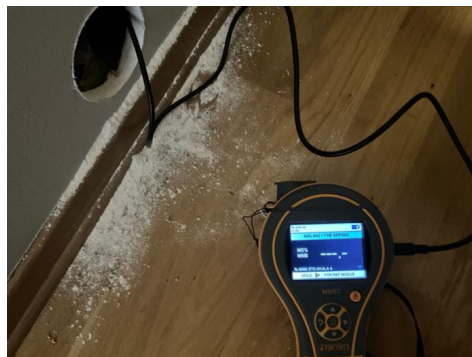
! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Ingen utslag ved måling etter fukt.

KJØKKEN

1. ETASJE HYBEL > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.



1. ETASJE HYBEL > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

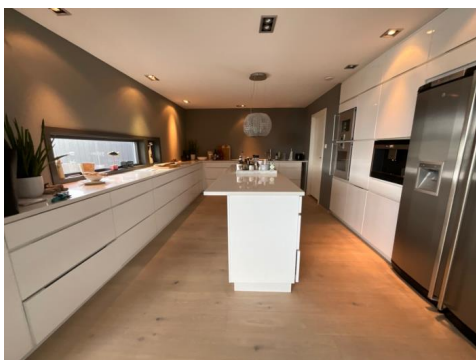
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av kompositt.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

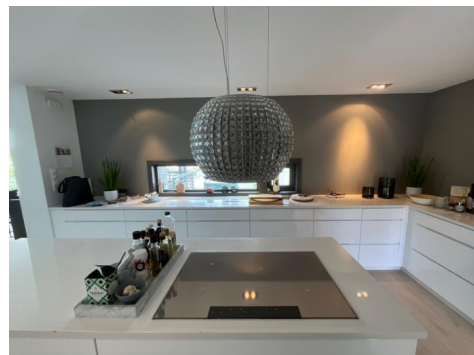
Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

I hht NS 3600 gir kullfilter TG:2

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



SPECIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med håndvask og toalett.

På gulvet er det fliser, vegger med overflater av tapet. I taket er det malte plater.

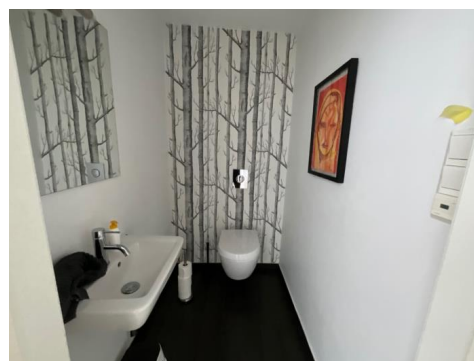
Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Ved lekkasje i innebygd toalett vil ikke vannet bli synlig før det oppstår store vannskader i konstruksjonen.



1. ETASJE > GANG/VASKEROM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Rommet er vurdert som: rom med vanninnstallasjoner. Gulv og eventuelle vegger må ha fuktbestandige materialer, det vil si at overflaten må kunne tåle en begrenset fuktpåkjenning over kortere tid.

Rommet inneholder innredning med vask og opplegg for vaskemaskin. På gulvet er det fliser, vegger og tak med malte overflater.

Tilstandsrapport



Sluk i gulvet for lekkasjevann.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



Rør i rør skap for hybelen.



Rør i rør skap for boligen.

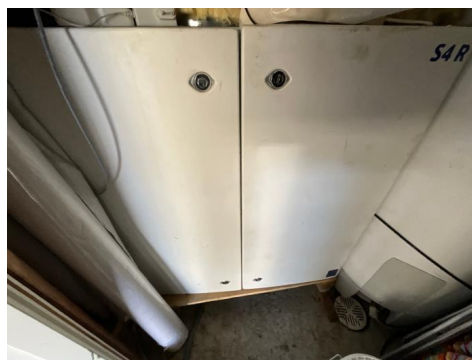
! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

I hybelen er det naturlig ventilasjon (ventiler) og mini ventilasjon i stue.



Aggregat for boligen.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og ca 300 liter.

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.

Tilstandsrapport



! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget har automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i garasjen og i hybelen.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2009 Byggeår.

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 Det foreligger ingen dokumentasjon fra byggeår, men det er flere samsvarserklæringer på arbeider utført i senere tid.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Nei

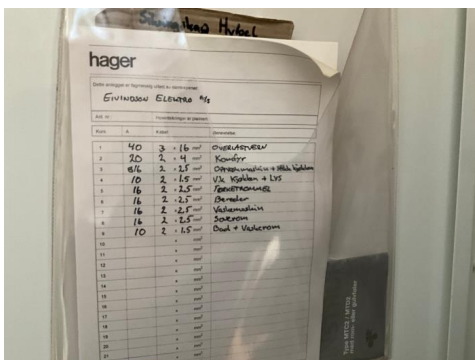
Generell kommentar

Det mangler samsvarserklæring fra byggeår.

For å lukke avviket må det utføres en utvidet EL-kontroll av hele anlegget.



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

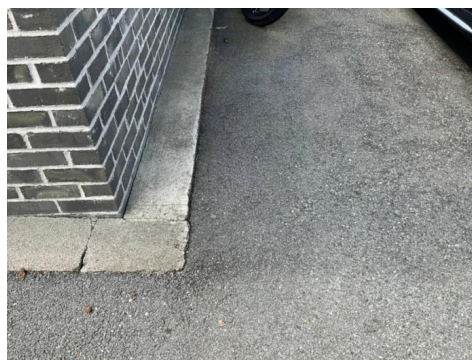
Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eventuell drenering er fra byggeår. Det er kun en liten del av boligen ved inngangspartiet som ligger under terrenget. Det er her satt opp blokker for at ikke terrenget skal ligge inntil murene.

Løsningen ansees å være god, men det bør ikke skuffes snø inntil bygget da det er fare for at smeltevann kan renne inn i veggene.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarslere og brannslukkerutstyr.

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Store deler av murene er ikke tilgjengelige for kontroll grunnet plattinger og høyden på terrenget rundt boligen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av de synlige delene på boligen.

TG 3 Forstøtningsmurer - trapper

Forstøtningsmurer og utvendige trapper av betong.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert rekkverk på flere murer og heller ikke håndløper på trappene eller rekkverk.

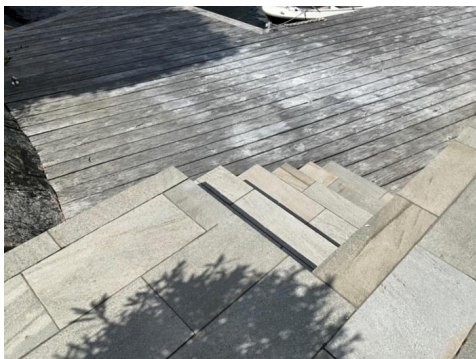
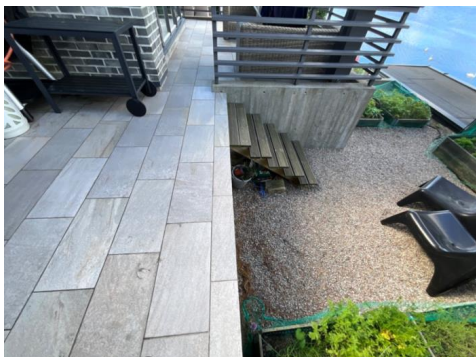
Konsekvens/tiltak

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

Fare for fallskader ved manglende sikring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Rundt boligen er det etablert flere kummer og renner for overvann. Det er i bakkant ved inngangen til hybelen fall mot bygget, rundt resten av boligen er det etablert fall eller kum for overvann.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tek 17.

§ 13-11. Overvann

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggene og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det er gode drenerende masser mot grunnmurene.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast tilkoblet privat tank med kvern og pumpe. Avløpsvann pumpes opp i offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledning av plast (PEL) tilkoblet offentlig vann via private stikkledninger.

TG 1 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra byggeår. Tanken er med kvern og pumpe, tilkoblet offentlig avløp.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

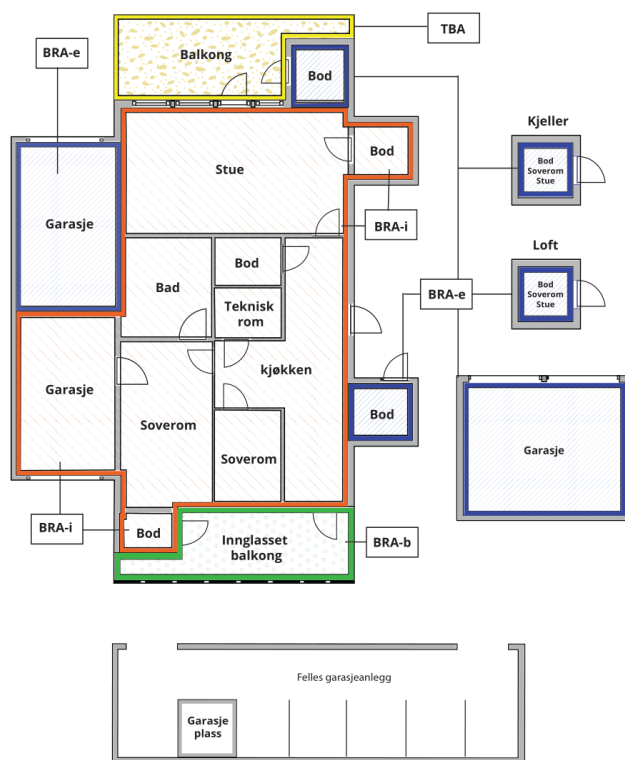
Hva er måleverdig areal?

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.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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?](#)

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.

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	76			76	13
1. Etasje	151	31		182	68
1. etasje hybel	48			48	16
SUM	275	31			97
SUM BRA	306				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Gang , Bad , Stue		
1. Etasje	Allrom , Kjøkken , Bod , Soverom , Bad , Gang/vaskerom, Toalettrom	Garasje	
1. etasje hybel	Stue/kjøkken , Soverom 1, Soverom 2, Gang , Bad/vaskerom		

Kommentar

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
På grunn av manglende tilgang mellom hybel og boligen er det ikke mulig å måle tykkelsen på veggen. Målingen i 1. etasje kan derfor avvike noe i forhold til tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: På opprinnelige godkjente tegninger er det 5 soverom på loftet. Dagens planløsning er 3 soverom. Vaskerom og bod er slått sammen til et rom i 1. etasje.
Bod ved soverom i 1. etasje i boligen er på opprinnelige tegninger del av stue i hybelen.

Å endre fra s-rom til p-rom er søknadspliktig.

Flere rom er merket VÅTROM på godkjente tegninger, alle rommene er ikke å definere som våtrom i hht dagens krav. Bruken av rommet på befaringsdagen er avgjørende for vurderingene.

Brannceller

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

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja☐ Nei

Kommentar: Se egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Sjøbod/Hagestue

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		37		37	109
2. Etasje		13		13	
SUM		50			109
SUM BRA	50				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Hagestue, Bod	
2. Etasje		Alkove/bod	

Kommentar

Brygga har et TBA på 45 m

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Veggen mellom Bod-teknisk og Hagestue er flyttet ca 1,5 meter inn i boden. Dette rommet er innredet med kjøkkenbenk.

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: Se egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	266	40
Sjøbod/Hagestue	40	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.6.2024	Jan Arild Tallaksen	Takstingeniør
	Arne Jørgen Bøhn Strandli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	95	34		0	857.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vavikbakken 26

Hjemmelshaver
Strandli Arne Jørgen Bøhn, Strandli Line Ericha

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	95	418		0	32.9 m²	Eier	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver
Strandli Arne Jørgen Bøhn, Strandli Line Ericha

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	95	48		0	90.9 m²	Eier	Ikke relevant

Adresse
Vavikbakken 26 og Vavikbakken 24 (sameiet gårdsplass)

Hjemmelshaver
Strandli Arne Jørgen Bøhn, Strandli Line Ericha og Upstad

Eierandel
50 / 50

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	95	420		0	80.8 m²	Eier	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver
Strandli Arne Jørgen Bøhn, Strandli Line Ericha

Bygninger på eiendommen

Sjøbod/Hagestue



Anvendelse

Sjøbod/Hagestue

Byggeår

2018

Kommentar

Beskrivelse

Sjøbu oppført med støpt plate på mark.

Det er vegger av betong og tre.

Taksperrer av tre.

Taket er tekket med papp.

Vinduer og dører med rammer av tre.

Innvendig er det fliser på gulvet, vegger med overflater av betong og malte plater. I taket er det spiler av tre.

Kjøkken med glatte fronter og benkeplate av laminat.

I direkte tilknytning til sjøbua er det stort basseng. Oppvarming ved varmepumpe.

Vurdering:

Bygget er ikke vurdert på samme måte som boligen og det er gitt en generell tilstandsgrad.

Det må påregnes normalt vedlikehold av basseng, pumper må ha service og tas inn til vinteren osv.

TG:1 settes på bakgrunn av en helhetsvurdering alder og slitasje tatt i betraktning.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	11.06.2024		Gjennomgått	1	Nei
Kommunalinformasjon	18.06.2024		Gjennomgått	18	Nei
Egenerklæringsskjema	20.06.2024		Gjennomgått	6	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- 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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- 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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet

Tilstandsrapportens avgrensninger

måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- 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.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. 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.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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