

Tilstandsrapport

📍 Hånestangen 45 , 4635 KRISTIANSAND S

📖 KRISTIANSAND kommune

gnr. 63, bnr. 168

Sum areal alle bygg: BRA: 326 m² BRA-i: 283 m²



Befaringsdato: 13.06.2025

Rapportdato: 27.07.2025

Oppdragsnr.: 14661-1335

Referansenummer: HA9332

Autorisert foretak: Agder Bygg og Takst AS

Vår ref:



AGDER BYGG
& TAKST

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Agder bygg og takst as

Bedriften tilbyr takst tjenester i form av tilstandsrapporter, verditaksering, uavhengig kontroll våtrom samt trykktest av bygninger. Som navnet også tilsier har bedriften tømrere som kan påta seg et bredt spekter av nybygg og rehabiliteringsarbeider. Bedriften har base i Kristiansand kommune, men vi kan tilby takseringstjenester i hele Agder-fylket. Agder bygg og takst as er medlem hos Norsk takst og er således underlagt obligatorisk etterutdanning samt forsikringsordning.

Rapportansvarlig

Odd-Einar Grefstad

Odd-Einar Grefstad

odd@agderbt.no

915 63 064

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- 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 bygningsakkyndig, 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.

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

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.



Beskrivelse av eiendommen

KONKLUSJON TILSTAND - ENEBOLIG

Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden. Bygningen fremstår i hovedsak i god teknisk stand, men med noe påregnelige avvik mot dagens standard og forskriftskrav.

Oppsummering av avvik og mangler som defineres som TG2 vises fra side 6 i rapporten.

Hele rapporten må leses.

Enebolig - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er beslått med plater av sink.

Renner og nedløp samt utvendige beslag er av zink.

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasader er kledd med stående kledning av sedertre. Naturstein og sinkplater er også benyttet som elementer på utvendige fasader.

Takkonstruksjon av tre.

Vinduer er av aluminium utvendig og treverk innvendig.

Ytterdør i tre med malt overflate. Balkongdører er av aluminium med 2-lags glass.

Terrasser er belagt med skifer. Liten luftbalkong i stue er av tre og rekkeverk av metall.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har innvendige overflater fra byggetid. Overflater fremstår i generell god stand og med normal slitasje. Vegger er kledd med gipsplater som videre er pusset med en form for murpuss. Enkelte vegger er også sparklet og malt på tradisjonell måte. Innvendige tak er kledd med bjørkefiner med lakkert overflate. Gulver er belagt med eikeplank og skiferstein.

Støpt gulv i underetasje. Etasjeskille i tre. Store deler av boligen har også støpt gulv på grunn.

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

Boligen har to piper og ildsteder. En pipe er av elementer med pusset overflate og en utvendig pipe av stål.

Fuktmåling ble utført i påforet vegg mot terreng uten tegn til avvik på det aktuelle målepunktet.

Innvendige trapper i heltre eik. Innvendige dører i heltre bjørk.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderom med fliser på gulv og deler av vegger. Det er montert baderomsmøbel med servant, dusjnise, vegghengt toalett, bide og badekar. Det er vannbårenvarme i gulvet. Badet er fra byggetid. Vegger har både malt og flislagt overflate. Bjørkefiner i himling.

Fliser og skifer på gulv. Lokalt fall i et lite område rundt sluk i dusj, ellers flat utførelse på gulver.

Plastsluk. Synlig membran i sluk.

Innredning og vvs-utstyr fremstår med normal slitasje i forhold til alder.

Mekanisk avtrekk og luftespalte ved dør.

Hull ble tatt fra tilstøtende rom inn mot våtsone på bad. Bunnsvill

var tørr på det aktuelle stedet.

Bad

Baderom med fliser på gulv og vegger i dusjsone. Det er montert baderomsmøbel med servant, dusjnise og vegghengt toalett. Det er vannbårenvarme i gulvet. Badet er fra byggetid.

Vegger med malt overflate og fliser i dusjsone. Himling har malt overflate.

Fliser på gulv. Lokalt fall rundt sluk, dusjsone er også nedsenket. Resten av gulvet har manglende fall til sluk og stedvis fall bort fra dusjsone (motfall).

Plastsluk. Synlig membran i sluk.

Innredning og vvs-utstyr fremstår med normal slitasje i forhold til alder.

Mekanisk avtrekk og luftespalte ved dør.

Hull ble tatt fra tilstøtende rom inn mot våtsone på bad. Bunnsvill var tørr på det aktuelle stedet.

Bad

Baderom med fliser på gulv og vegger. Det er montert servant, dusjnise og vegghengt toalett. Det er vannbårenvarme i gulvet. Badet er fra byggetid.

Alle overflater på bad er dekket med glass-mosaikk.

Glass-mosaikk på gulv. Fliser av glass er spesielt utsatt for å kunne knuse, det er observert enkelte fliser med sprekker i. Dusjsone er avgrenset fra resten av rommet og eventuelt lekkasjevann kan ikke renne til sluk. Fall forhold i dusjsone er svakere enn anbefalt, men vann ledes likevel til sluk.

Plastsluk. Synlig membran i sluk.

Innredning og vvs-utstyr fremstår med normal slitasje i forhold til alder.

Mekanisk avtrekk og luftespalte ved dør.

Hull ble tatt fra tilstøtende rom inn mot våtsone på bad. Bunnsvill var tørr på det aktuelle stedet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med malte fronter og benkeplate av stein/kompositt.

Innredningen er fra byggetid fremstår i god stand. Enkelte bruksmerker må kunne forventes.

Ventilator fungerte normalt. Avkastluft føres ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system. Fordelerskap har avløp til rom med sluk.

Synlige deler av avløpsledning er av plast.

Det er montert et ventilasjonssystem som ventilerer våtrom.

Det er montert pumpekum for kloakk i uetg.

300l bereder er plassert på teknisk rom. Tanken er fra 2005.

Boligen har vannbåren gulvvarme samt varmekonvektorer ved store glassareal.

El-anlegg med automatsikringer. Anlegget er fra byggetid.

Røykvarsler er montert og pulverapparat er funnet i orden.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Naust

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

Garasje

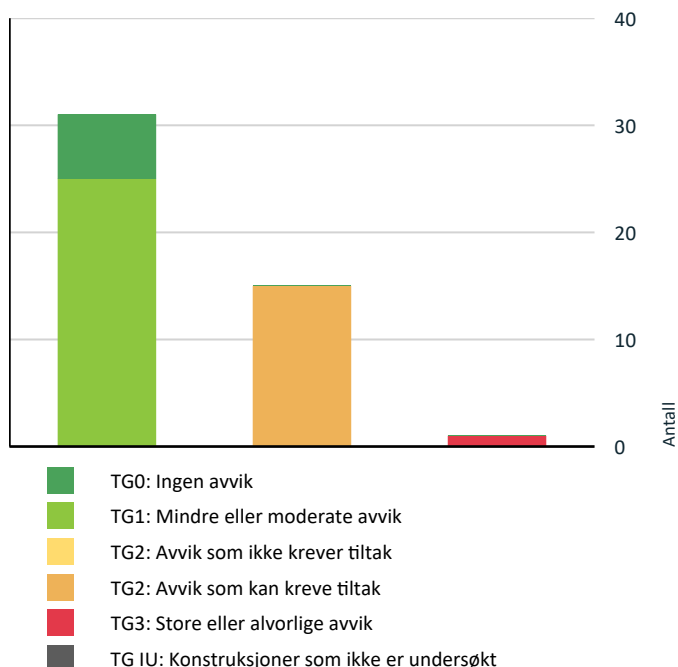
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Utebod

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

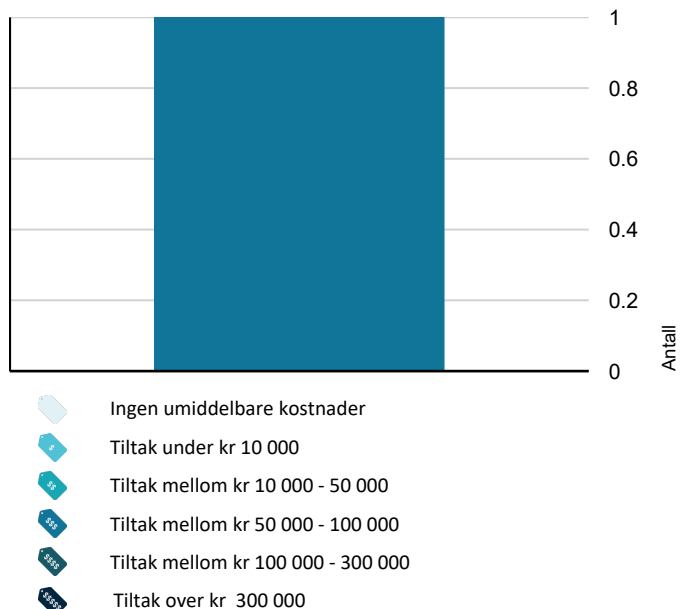
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Stedvise fuktmerker.

- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er stedvis store sprekker mellom gulv bord.

- ! **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.

- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Ventilasjonsanlegg er fra byggetid og mer enn halvparten av brukstid er ansett som oppbrukt.

- ! **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik:

Varmepumpe er fra 2005 og mer enn halvparten av brukstiden er ansett som oppbrukt.

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

El-anlegg med automatsikringer. Anlegget er fra byggetid. El-bil lader ble montert for 4-5år siden i følge eier. Det ble utført el-kontroll 02.07.2025 og registrerte avvik er utbedret.

! Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ventilator er ca 20år gammel og styringspanel virker ikke optimalt.

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
2005

Kommentar
I følge eier.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er beslått med plater av sink. Det er ikke avdekket tegn til svikt.

! TG 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp samt utvendige beslag er av zink. Det er ikke avdekket vesentlige tegn til svikt.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasader er kledd med stående kledning av sedertre. Naturstein og sinkplater er også benyttet som elementer på utvendige fasader. Utvendig materialvalg gjør at det er svært lite behov for vedlikehold. Det er ikke påvist vesentlige tegn til svikt.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon av tre. Hele takkonstruksjonen er kledt inne og derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er registrert fuktmerker over vinduer enkelte steder. Eier opplyser at dette trolig er på grunn av sterk vind som kan presse vann inn i konstruksjonen. Undertegnede støtter denne analysen. Fuktmerker var tørre på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvise fuktmerker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fjernes plater for å kontrollere bak. Konstruksjonen bør overvåkes å sjekkes for fuktighet i de perioder hvor med er mye vind og regn.



Fuktmerker i stue



Fuktmerker i grovkjøkkenen.

! TG 1 Vinduer

Vinduer er av aluminium utvendig og treverk innvendig. Vinduer er levert av en dansk leverandør. Vinduer er fra byggetid og har 2-lags glass. Vinduer fremstår i god stand.

! TG 1 Dører

Ytterdør i tre med malt overflate. Balkongdører er av aluminium med 2-lags glass.

Dører er fra byggetid og fremstår i god stand.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser er belagt med skifer. Liten luftbalkong i stue er av tre og rekkverk av metall. Ingen tegn til svikt.

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Boligen har innvendige overflater fra byggetid. Overflater fremstår i generell god stand og med normal slitasje. Vegger er kledd med gipsplater som videre er pusset med en form for murpuss. Enkelte vegger er også sparklet og malt på tradisjonell måte. Innvendige tak er kledd med bjørkefiner med lakkert overflate. Gulver er belagt med eikeplank og skiferstein.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv i underetasje. Etasjeskille i tre. Store deler av boligen har også støpt gulv på grunn. Det er funnet planavvik rett over 10mm over 2m i enkelte rom.

Gulvbord har stedvis store sprekker i stue på grunn av gulvvarme som gjør at gulvet tørkes opp mer enn det er beregnet for. Sprekker vil kunne variere gjennom året og etter hvor mye gulvvarme som brukes.

Vurdering av avvik:

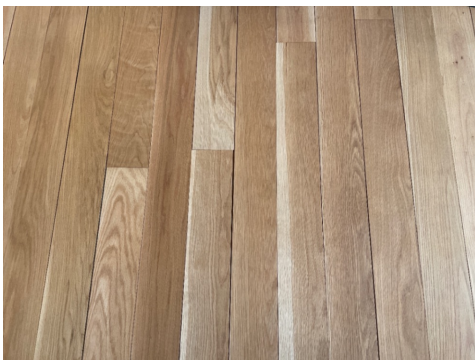
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er stedvis store sprekker mellom gulv bord.

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.

Angående sprekker så bør man undersøke nærmere og også se endringer gjennom året. Skal sprekken bli mindre må gulvet skiftes eller gulvvarmen skrur av.



Sprekker mellom gulvbord i stue.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har to piper og ildsteder. En pipe er av elementer med pusset overflate og en utvendig pipe av stål. Det er ikke avdekket tegn til svikt.



Utvendig pipeløp i stål



Peisovn i stue

TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Fuktmåling ble utført i påforet vegg mot terreng uten tegn til avvik på det aktuelle målepunktet.



Hull tatt i teknisk rom.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper i heltre eik. Overflater fremstår i god stand.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i heltre bjørk. Åpne/lukke funksjonen fungerer normalt.

TG 1 Andre innvendige forhold - 2

Vaskemaskin er plassert i grovkjøkken. Det er sluk i gulvet, men rommet oppfyller ingen av de krav som settes til våtrom.

Det er anbefalt å montere lekkasjesikring i tørre rom som har vanninstallasjoner.



Vaskemaskin på grovkjøkken.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderom med fliser på gulv og deler av vegger. Det er montert baderomsmøbel med servant, dusjnisje, vegghengt toalett, bide og badekar. Det er vannbårenvarme i gulvet. Badet er fra byggetid.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger har både malt og flislågt overflate. Bjørkefiner i himling.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser og skifer på gulv. Lokalt fall i et lite område rundt sluk i dusj, ellers flat utførelse på gulver.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Synlig membran i sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



Sluk i dusj.



Sluk ved badekar.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og vvs-utstyr fremstår med normal slitasje i forhold til alder.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og luftespalte ved dør.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hull ble tatt fra tilstøtende rom inn mot våtsone på bad. Bunnsvill var tørr på det aktuelle stedet.



Hull ble tatt på soverom.

2.ETASJE > BAD

Generell

Baderom med fliser på gulv og vegger i dusjsone. Det er montert baderomsmøbel med servant, dusjnisje og vegghengt toalett. Det er vannbårenvarme i gulvet. Badet er fra byggetid.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med malt overflate og fliser i dusjsone. Himling har malt overflate.

Mindre sprek i overflate ved toalett, dette er ansett som normalt i forhold til alder.



Sprekk i overflate ved toalett.

2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 3 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Lokalt fall rundt sluk, dusjsone er også nedsenket. Resten av gulvet har manglende fall til sluk og stedvis fall bort fra dusjsone (motfall).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Utbedring av fall forhold bør vurderes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

2.ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Synlig membran i sluk.

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.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk.

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og vvs-utstyr fremstår med normal slitasje i forhold til alder.

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og luftespalte ved dør.

2.ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hull ble tatt fra tilstøtende rom inn mot våtsone på bad. Bunnsvill var tørr på det aktuelle stedet.



Hull tatt på soverom.

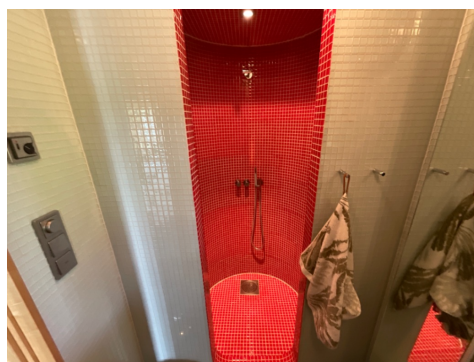
UETG > BAD

Generell

Baderom med fliser på gulv og vegger. Det er montert servant, dusjnise og vegghengt toalett. Det er vannbårenvarme i gulvet. Badet er fra byggetid.



Bad uttg.



Bad uttg.

UETG > BAD

Tilstandsrapport

! TG 1 Overflater vegger og himling

Alle overflater på bad er dekket med glass-mosaikk.

UETG > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Glass-mosaikk på gulv. Fliser av glass er spesielt utsatt for å kunne knuse, det er observert enkelte fliser med sprekker i. Dusjsone er avgrenset fra resten av rommet og eventuelt lekkasjevann kan ikke renne til sluk. Fall forhold i dusjsone er svakere enn anbefalt, men vann ledes likevel til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

UETG > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Synlig membran i sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk.

UETG > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og vvs-utstyr fremstår med normal slitasje i forhold til alder.

UETG > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og luftespalte ved dør.

UETG > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hull ble tatt fra tilstøtende rom inn mot våtsone på bad. Bunnsvill var tørr på det aktuelle stedet.



Hull tatt i gang.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Innredning med malte fronter og benkeplate av stein/kompositt. Innredningen er fra byggetid fremstår i god stand. Enkelte bruksmerker må kunne forventes.



Kjøkken

Tilstandsrapport



I vaskeskap.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Ventilator fungerte normalt. Avkastluft føres ut av boligen. Eier opplyser at ventilator viser tegn til slitasje, se egenerklæring for nærmere beskrivelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator er ca 20år gammel og styringspanel virker ikke optimalt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan bli behov for utskiftning av ventilator på noe sikt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Rør i rør system. Fordelerskap har avløp til rom med sluk.



Fordelerskap.

! TG 1 Avløpsrør

Synlige deler av avløpsledninger er av plast. Ingen synlige tegn til svikt.

! TG 2 Ventilasjon

Det er montert et ventilasjonssystem som ventilerer våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonsanlegg er fra byggetid og mer enn halvparten av brukstid er ansett som oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utskiftning i da anlegget fungerer i dag, men vær oppmerksom på at skade plutselig kan oppstå på eldre anlegg.



Avtrekkventilasjon.

! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Det er montert pumpekum for kloakk i uetg. Dette er nødvendig da kommunal avløpsledning ligger høyere enn toalett i uetg. Eier opplyser at pumpen fungerer normalt og at anlegget spyles/rengjøres en gang i året.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.



Pumpekum på teknisk rom.

! TG 2 Varmtvannstank

300l bereder er plassert på teknisk rom. Tanken er fra 2005. Ingen tegn til lekkasjer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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



Varmtvannsbereider.

TG 2 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren gulvvarme samt varmekonvektorer ved store glassareal.

Det er boret ned i grunnen og det er montert en varmepumpe som henter varme fra borehullet. Eier opplyser at anlegget fungerer normalt og at service blir utført hvert andre år. Sist service var i 2024, da ble de også skiftet ut en ventil.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmepumpe er fra 2005 og mer enn halvparten av brukstiden er ansett som oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utskiftninger da anlegget fungerer normalt i dag, men vær oppmerksom på at skader kan oppstå på anlegg av eldre dato.



Varmepumpe.



Gulvvarme.



Gulvvarme.

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

El-anlegg med automatsikringer. Anlegget er fra byggetid. El-bil lader ble montert for 4-5år siden i følge eier. Det ble utført el-kontroll 02.07.2025 og registrerte avvik er utbedret.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

3. 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



Sikringskap.

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 forenklete 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.

Røykvarsler er montert og pulverapparat er funnet i orden.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er mest sannsynlig av fjell og sprengsteinsmasse. Ingen synlige tegn til svikt.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering rundt bolig er fra byggetid. Ingen vesentlige tegn til svikt.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er bygget på en støpt grunnmur av betong. Ingen vesentlige sprekker registrert.

TG 0 Terrengforhold

Uteområder har tilstrekkelig fall bort fra bygningen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem via private stikkledninger. Stikkledninger er mest sannsynlig fra byggetid. Utvendig stoppekran er ikke lokalisert.

Utvendige stikkledninger er nedgrav og ikke tilgjengelig for inspeksjon, men det er ikke avdekket tegn på svikt. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder.

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 optas av yttervegger.



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige 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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	205			205	49		205
2.Etasje	30			30		8	38
Uetg	48			48	17		48
SUM	283				66	8	291
SUM BRA	283						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Grov kjøkken, Stue/kjøkken, Stue, Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
2.Etasje	Hems, Hems 2, Soverom, Bad		
Uetg	Bad, Gang, Teknisk rom, Kjellerstue, Trapperom		

Kommentar

Åpent areal (TBA) er omtrentlig oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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: Det er utført reparasjoner og oppussing av overflater.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		10		10	55		10
Loft						10	10
SUM		10			55	10	20
SUM BRA	10						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Stue	
Loft		Bod	

Kommentar

Åpent areal (TBA) er omtrentlig oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Romhøyde på loft er under 1,9m og areal er derfor ikke måleverdig.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje		16		16		3	19
2.Etasje		8		8		3	11
SUM		24				6	30
SUM BRA	24						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje	
2.Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

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: Det ble montert el-billader i garasje.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Utebod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

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	274	9
Naust	10	0
Garasje	0	24
Utebod	0	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.6.2025	Odd-Einar Grefstad	Takstingeniør
	Erik Hvashøj Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	63	168		0	2271.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hånestangen 45

Hjemmelshaver

Pedersen Erik Hvashøj

Siste hjemmelsovergang

År

2002

Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse

Byggeår

2006

Kommentar

I følge eier.

Standard

Sjøbu holder en god standard med eksklusive materialvalg.

Vedlikehold

Overflater fremstår med normal grad av vedlikehold.

Beskrivelse

Sjøbu med tilhørende brygge. Bygningen er konstruert i tre og fasader er kledd med sedertre i likhet med boligen. Det er montert spilevegger som er rødmalte for å gi bygningen et mer tradisjonelt uttrykk fra sjøen. Taket har saltak utforming og er båndtekket med sinkplater. Vinduer er av aluminium og treverk innvendig. Innvendig er vegger kledd med bjørkepanel og gulver er belagt med eikeplank. Det er montert en mindre innredning med vask og noe benkeplass.

Overflater fremstår i generell god stand i forhold til alder. Det er likevel slik at vedlikeholds behovet er større på bygninger tett på sjøen og levetiden på de fleste bygge materialer er kortere enn normalt.

Kjøper bør være oppmerksom på følgende forhold:

- Enkelte bord på brygge har slitasje og råteskader, det bør påregnes at enkelte bord må skiftes ut.
- Rekkverk i utvendig trapp ned til brygge/sjøbu er lavere enn hva forskriften krever, enkelte steder mangler det også rekkverk.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Garasje



Anvendelse

Byggeår

2006

Kommentar

I følge eier.

Standard

Garasje holder en høy standard, med på kostede materialer.

Vedlikehold

Overflater fremstår med normal grad av vedlikehold.

Beskrivelse

Frittstående garasje som er konstruert i tre, utvendige materialvalg slik som kledning av sedertre og takteking av sink er likt som på boligen. Garasjen er fundamentert på en ringmur av betong og gulvet inni er også av betong. Garasjerommet er kledd innvendig med gips. Det er montert en vippeport av sedertre med motor, denne fungerer normalt. Andre etasje i garasje er kledd innvendig med bjørkefiner på vegger og gulver er belagt med skiferstein. Vinduer er av aluminium og treverk innvendig. Ytterdør i tre med malt overflate.

Garasje fremstår i generell god stand og med normal slitasje i forhold til alder.

Kjøper bør være oppmerksom på følgende forhold:

- Det er manglende rekkverk i trapp og repo i 2etg.
- Det er manglende lufting i garasje, ventiler bør monteres for tilstrekkelig luft skifte.
- Sinkbeslag under vindu har et mindre hull, dette kommer trolig av gjentatte drypp på samme plass, beslaget bør skiftes.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Utebod



Anvendelse

Byggeår

2007

Kommentar

I følge eier.

Standard

Utebod holder en høy standard og det er valgt eksklusive materialer.

Vedlikehold

Overflater fremstå med normal grad av vedlikehold.

Beskrivelse

Utebod er oppført med samme materialvalg som på boligen. Yttervegger er kledd med sedertre og taket er tekket med sinkplater. Bygningen er fundamentert på et støpt gulv og terreng rundt er belagt med brostein. Innvendig er overflater kledd med panel og gulvet er belagt med laminat. Det er montert en 2-fløyet balkongdør og vinduer med aluminium og treverk innvendig. Utvendig bod har vært benyttet som snekkerverksted.

Overflater fremstår i normal god stand og det er ikke registrert nevneverdige avvik. Det bør påregnes normalt vedlikehold i tiden som kommer.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	19.06.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	19.06.2025		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	22.07.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	28.06.2004		Gjennomgått	34	Nei
Eier	13.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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 fuktinnhold 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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.