

Tilstandsrapport

Østerveien 60 , 4631 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 152, bnr. 1777

Sum areal alle bygg: BRA: 165 m² BRA-i: 149 m²



Befaringsdato: 09.06.2025

Rapportdato: 11.06.2025

Oppdragsnr.: 14661-1337

Referansenummer: ST1205

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@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 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 byggregler

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

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 lovighet (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 straktiltak 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

KONKLUSJON TILSTAND - ENEBOLIG

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

Oppsummering av avvik og mangler som defineres som TG2 og TG3 vises fra side 6 i rapporten.

Hele rapporten må leses.

Enebolig - Byggeår: 1891

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflater er tekket med takstein av betong.

Renner og nedløp i metall. Pipe er helbeslått. Trekonstruksjon fra byggeår. Fasader er kledd med liggende kledning. Takkonstruksjon av tre.

Vinduer i tre med 2-lags glass. De fleste vinduer er fra tidsrommet 2002-2005. To vinduer er fra 2022.

Ytterdører i tre med malt overflate. 2-fløyet balkongdør med 2-lags glass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har innvendige overflater som fremstår i generell god stand og med lav slitasje i forhold til alder. Vegger har slette plater og panel med malt overflate. Gulver er belagt med malte furugulv, laminat og naturstein.

Etasjeskille i tre. Støpt gulv i kjeller.

Bakerovn i kjeller bærer preg av alder og slitasje. Det er montert nytt røykrør i pipe.

Det er en liten krypkjeller under boligen. Rommet oppleves som tørt og det er heller ingen andre symptomer på et fuktig miljø. Miljø i krypkjeller kan variere gjennom året. Det er anbefalt å holde krypkjeller under oppsikt.

Innvendig trapp i tre med malt overflate.

Innvendige dører i tre med malt overflate.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom med dusj.

Vaskerom fra 2003. Det er montert utslagsvask og dusjkabinett ble i følge eier montert i senere tid. Det er fliser på gulv og vegger er av malt strie. Det er varmekabler i gulvet.

Malt overflate på vegger og himling.

Fliser på gulv. Fall til sluk og terskelhøyde er tilstrekkelig.

Plastsluk. Synlig membran i sluk.

Innredning og vvs-utstyr fremstår i god stand.

Mekanisk avtrekk og luftespalte ved dør.

Hull ble tatt fra tilstøtende rom inn mot våtsone på vaskerom.

Bunnsvill var tørr på det aktuelle stedet.

Bad

Baderom med fliser på gulv og vegger. Det er montert baderomsmøbel med servant, dusjnise, gulvstående toalett og badekar. Det er varmekabler i gulvet. Badet er fra 2003.

Fliser på vegger og malt panel i himling.

Fliser på gulvet. Gulvet har flat utførelse. Lokalt fall til sluk i dusjsone.

Sluk i dusj med synlig membran og klemring. Sluk under badekar er ikke inspisert.

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

Mekanisk avtrekk og luftespalte i vindu.

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

Bad 2

Baderom med fliser på gulv og vegger. Det er montert baderomsmøbel med servant, dusjnise og gulvstående toalett. Baderommet er av eldre dato og tid for renovering nærmer seg.

Fliser på vegger og malt overflate i himling.

Fliser på gulv. Svakt fall til sluk i dusjsonen. Terskelhøyde er tilstrekkelig, men membranløsning er ukjent/skjult ved terskel.

Plastsluk. Synlig membran i sluk.

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

Ventil i himling samt åpnevindu.

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 heltre benkeplate med malt overflate.

Ventilator fungerte normalt. Avkastluft føres ut av boligen.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med gulvstående wc og servant. Mekkanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger er av kobber og plast.

Avløpsrør er av plast og støpejern.

Det mangelfull ventilering av de fleste rom. I hovedsak er det kun åpnevinduer som kan brukes til luftskifte i boligen. Det bør monteres lufteventiler i alle rom (oppholdsrom).

200l bereder fra 2012 plassert på vaskerom. Normal levetid på beredere er ca 15-25år.

El-anlegg med automatsikringer.

Røykvarsler er montert og pulverapparat er funnet i orden.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Garasje

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

Garasje tegninger stemmer ikke med hva som er oppført.

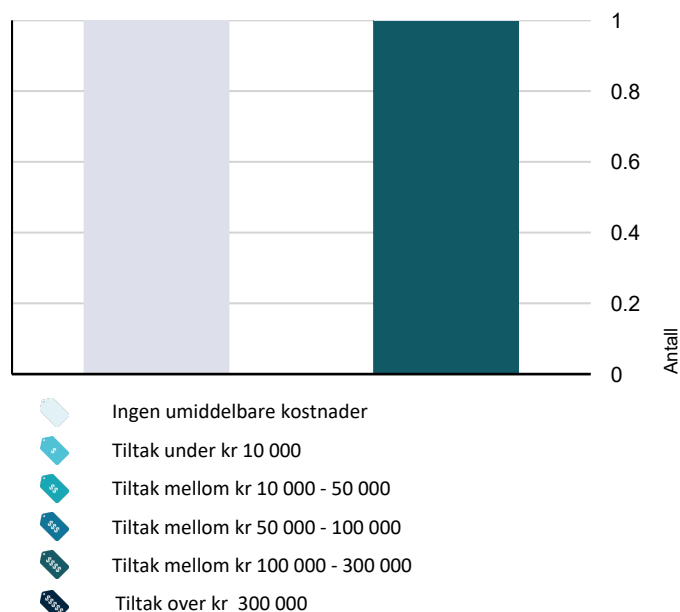
Sammendrag av boligens tilstand

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



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Det er stedvis betydelig knirk i gulver på loft, dette gjelder også i tilbygget.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Våtrom > Loft > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Klemring mangler i sluk i dusj. Sluk ved servant er ikke mulig å inspisere eller rengjøre, sluk i dusj er anboret på denne. Det er uheldige rørgjennomføringer i gulv som kan være utette.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.



Utvendig > Vinduer - 2

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler rekkverk og barnesikring på vindu på loft.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Bakerovn i kjeller har betydelig slitasje, sprekker og manglende/løse teglstein.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er noe tegn til fuktoppsug i gulv/vegg i kjeller, men ingen tegn til skader.



Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er avvik:

Resten av rommet er avskåret fra tilgang på sluk ved eventuelle lekkasjer.

Fuger i dusjsone har betydelig slitasje.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det er avvik:

Det mangler håndløper i deler av trapp. Trapp er smalere og brattere enn hva dagens standard tilsier.



Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er begrenset adgang til sluk under badekar.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Loft > Bad 2 > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Loft > Bad 2 > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

El-anlegg med automatsikringer.



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.



Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom med dusj > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).



Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom med dusj > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1891

Kommentar
I følge eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2003	Tilbygg	Boligen ble utvidet.
------	---------	----------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takflater er tekket med takstein av betong. Eier opplyser at taktekkning er fra 2022, det ble da byttet taksten samt takpapp og lekter/sløyfer. Taktekking fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Taktekking bør inspiseres minst en gang i året, i den forbindelse må utskiftning av enkelte knekte stein kunne forventes.



Taktekking

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i metall. Pipe er helbeslått. Eier opplyser at utvendige beslag ble skiftet sammen med taktekking i 2022. Utvendige beslag fremstår i god stand.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon

Trekonstruksjon fra byggeår. Fasader er kledd med liggende kledning. Kledning på tilbygg er fra 2003. Det er også skiftet ut deler av kledning i nyere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Lufting bak kledning bør utbedres om mulig.



Mindre råteskade i bunnstokk ved inngangsdør.



Betydelige råteskader mot veien.



Flere områder har behov for vedlikehold.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon av tre. Konstruksjonen er begrenset kontrollert fra luke. Det er tegn til god lufting. Fuktmerker på undertak er sannsynligvis fra før takteking ble skiftet i 2022. Skjevheter må kunne forventes i takkonstruksjoner med denne alderen.



TG 1 Vinduer

Vinduer i tre med 2-lags glass. De fleste vinduer er fra tidsrommet 2002-2005. To vinduer er fra 2022. Vinduer fremstår i god stand. Normalt vedlikehold må påregnes.

TG 2 Vinduer - 2

To vinduer på loft mangler utvendig rekkverk. Barnesikring på et vindu er også ødelagt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler rekkverk og barnesikring på vindu på loft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk eller barnesikring bør monteres.



Vinduer på loft.

TG 1 Dører

Ytterdører i tre med malt overflate. 2-fløyet balkongdør med 2-lags glass.

Dører er fra rundt 2002 og fremstår i normal god stand.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Boligen har innvendige overflater som fremstår i generell god stand og med lav slitasje i forhold til alder. Vegger har slette plater og panel med malt overflate. Gulver er belagt med malte furugulv, laminat og naturstein.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre. Støpt gulv i kjeller. Det er funnet betydelig planavvik på gulver i eldre del, dette er ansett som normalt sett utifra alder.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er stedvis betydelig knirk i gulver på loft, dette gjelder også i tilbygget.

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.

Tiltak mot knirk kan vurderes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

! 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 2 Pipe og ildsted

Bakerovn i kjeller bærer preg av alder og slitasje. Denne bør utbedres av fagfolk før bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bakerovn i kjeller har betydelig slitasje, sprekker og manglende/løse teglstein.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bakerovn bør utbedres før bruk.



Bakerovn i kjeller.



Flere stein som mangler eller er løse.

! TG 1 Pipe og ildsted - 2

Peisinnatts er montert i stue. Pipe er av murt teglstein. Eier opplyser at pipe ble rehabilitert med nytt innvendig røykrør etter en pipebrann i 2017.



Peisinnatts.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller har synlige yttervegger av mur/stein og hulltaking er derfor ikke mulig. Søk med fuktindikator har vist tegn til noe fuktoppsug i gulv/vegg flere steder. Dette er ansett som normalt. Kjeller vil fungere godt slik den er i dag, men det er ikke anbefalt å innrede kjeller ute å først drenere rundt bygningen.

Vurdering av avvik:

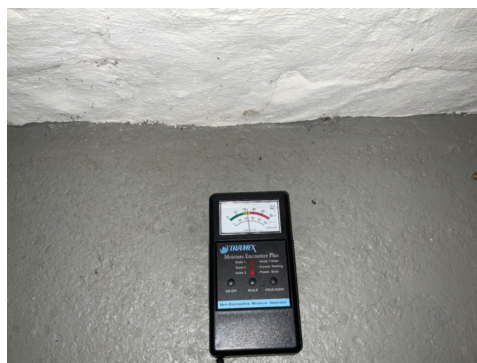
- Det er avvik:

Det er noe tegn til fuktoppsug i gulv/vegg i kjeller, men ingen tegn til skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom kjeller ønskes innredet bør drenering utvendig utføres først.



Fuktsøk i kjeller

! TG 1 Krypkjeller

Det er en liten krypkjeller under boligen. Rommet oppleves som tørt og det er heller ingen andre symptomer på et fuktig miljø. Miljø i krypkjeller kan variere gjennom året. Det er anbefalt å holde krypkjeller under oppsikt.

Tilstandsrapport



Liten krypkjeller.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre med malt overflate.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Det mangler håndløper i deler av trapp. Trapp er smalere og brattere enn hva dagens standard tilsier.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



Store åpninger i rekkverk.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i tre med malt overflate. Åpne/lukke funksjonen fungerer normalt.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM MED DUSJ

Generell

Vaskerom fra 2003. Det er montert utslagsvask og dusjkabinett ble i følge eier montert i senere tid. Det er fliser på gulv og vegger er av malt strie. Det er varmekabler i gulvet.



Vaskerom i 1etg.

1. ETASJE > VASKEROM MED DUSJ

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt overflate på vegger og himling. Ingen tegn til svikt.

1. ETASJE > VASKEROM MED DUSJ

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Fall til sluk og terskelhøyde er tilstrekkelig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd 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 > VASKEROM MED DUSJ

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.

Tilstandsrapport



Sluk.

1. ETASJE > VASKEROM MED DUSJ

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og vvs-utstyr fremstår i god stand.

1. ETASJE > VASKEROM MED DUSJ

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og luftespalte ved dør.

1. ETASJE > VASKEROM MED DUSJ

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Hull tatt i gang

LOFT > BAD

Generell

Baderom med fliser på gulv og vegger. Det er montert baderomsmøbel med servant, dusjnise, gulvstående toalett og badekar. Det er varmekabler i gulvet. Badet er fra 2003.



Bad på loft.

LOFT > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt panel i himling. Ingen tegn til svikt.

LOFT > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Gulvet har flat utførelse. Lokalt fall til sluk i dusjsone. Det er nærliggende å tro at det ligger to lag med fliser i dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

Resten av rommet er avskåret fra tilgang på sluk ved eventuelle lekkasjer.

Fuger i dusjsone har betydelig slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd 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.
- Tiltak:

Det bør lages hull slik at lekkasjevann fra rommet kan renne til sluk.

LOFT > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i dusj med synlig membran og klemring. Sluk under badekar er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

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

Det er begrenset adgang til sluk under badekar.

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.

LOFT > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

LOFT > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og luftespalte i vindu.

LOFT > 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 bak dusj.

LOFT > BAD 2

Generell

Baderom med fliser på gulv og vegger. Det er montert baderomsmøbel med servant, dusjnise og gulvstående toalett. Baderommet er av eldre dato og tid for renovering nærmer seg.

LOFT > BAD 2

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt overflate i himling. Ingen tegn til svikt.

LOFT > BAD 2

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Svakt fall til sluk i dusjonen. Terskelhøyde er tilstrekkelig, men membranløsning er ukjent/skjult ved terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fallforhold på gulv bør utbedres når badet en gang renoveres.

LOFT > BAD 2

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Synlig membran i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Klemring mangler i sluk i dusj. Sluk ved servant er ikke mulig å inspisere eller rengjøre, sluk i dusj er anboret på denne. Det er uheldige rørgjennomføringer i gulv som kan være utette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sluker og membran bør utbedres. Levetid på membran er ansett som oppbrukt. Tid for renovering nærmer seg. Det kan være fare for lekkasjer fra dette badet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Synlig membran, men klemring mangler.



Sluk er ikke mulig å rengjøre

Tilstandsrapport



Uheldige gjennomføringer i gulv.

LOFT > BAD 2

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

LOFT > BAD 2

! TG 2 Ventilasjon

Ventil i himling samt åpnevindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

LOFT > BAD 2

! 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.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Innredning med malte fronter og heltre benkeplate med malt overflate. Kjøkkenet er levert av Ikea og ble montert rundt 2003. Det er mindre skader på fronter noe som er ansett som normalt i forhold til alder. Eier opplyser at fronter kan byttes ut med dagens fronter fra Ikea.



Kjøkken.



I vaskeskap.



Mindre skader på flere fronter.

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator fungerte normalt. Avkastluft føres ut av boligen.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTRUM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Toalettrom med gulvstående wc og servant. Mekkanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannledninger er av kobber og plast. Ingen tegn til lekkasjer, stoppekran er lokalisert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Vannskap i tilbygg.



Vann inntak med stoppekran. Vannrør av kobber.

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er av plast og støpejern. Ingen tegn til lekkasjer er registrert.

Vurdering av avvik:

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



Avløp av støpejern.

! TG 2 Ventilasjon

Det mangelfull ventilering av de fleste rom. I hovedsak er det kun åpnevinduer som kan brukes til luftskifte i boligen. Det bør monteres lufteventiler i alle rom (oppholdsrom).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

! TG 1 Varmtvannstank

200l bereder fra 2012 plassert på vaskerom. Normal levetid på beredere er ca 15-25år. Ingen tegn til lekkasjer.

! 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.

El-anlegg med automatsikringer.

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.
El-anlegg i tilbygg er fra 2022. El-anlegg i resterende deler av boligen er av varierende eldre dato.

Tilstandsrapport

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
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?
Ja Dokumentasjon mangler og anlegget er av noe alder, en utvidet el-kontroll er derfor anbefalt.



Sikringsskap.

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.

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 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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er mest sannsynlig av løsmasser. Ingen synlige tegn til svikt.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Det er stedvis registrert grunnmursplast, men omfanget av denne er ukjent. Drenering er sannsynligvis av betydning alder. Kjeller er ikke innredet og faren for skader er derfor liten.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmurer av naturstein samt betong og mur på murer av nyere dato. Det er ikke registrert vesentlige sprekker.



Grunnmur av naturstein.

! 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 ble i følge eier skiftet ut rundt 2016. Stoppekran er plassert i gårdsplass.

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

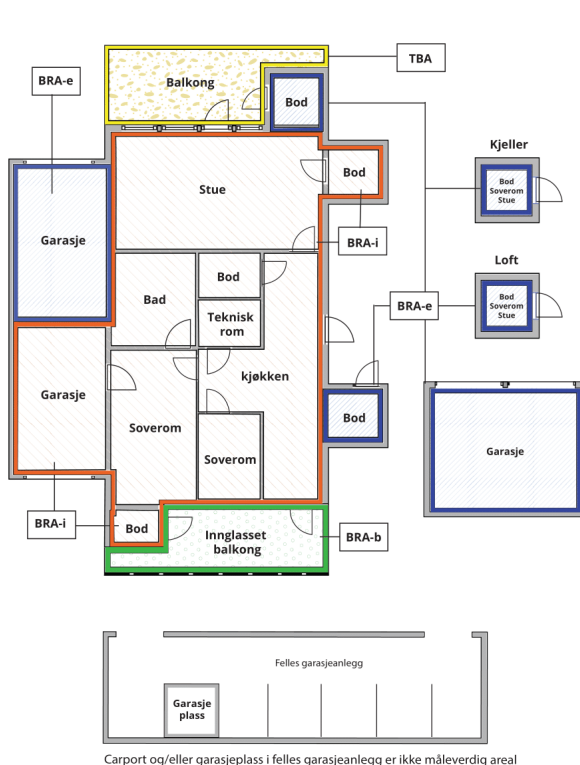
Hva er måleverdig areal?

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?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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 boder
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 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 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

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	86			86	60		86
Loft	63			63		15	78
Kjeller						23	23
SUM	149				60	38	187
SUM BRA	149						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Toalettrom, Vaskerom med dusj, Gang, Gang 2, Kjøkken, Soverom, Trapperom, Entré, Stue		
Loft	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Gang, Bad, Bad 2, Bod, Omklingsrom		
Kjeller	Gang, Kjeller rom		

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

Kommentar: Det er utført flere utskiftninger og oppgraderinger de siste 5 år.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Loftetasjen har kun et godkjent rømningsvindu, og dette dekker da rømningsvei for 2 soverom. Dette betyr at loftetasjen kun er egnet brukt med 2 soverom. Et vindu på loft bør skiftes ut til godkjent rømningsvindu slik at alle tre soverom kan tas i bruk.

Romhøyde i kjeller er under 1,9m og derfor ikke måleverdig.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasje tegninger stemmer ikke med hva som er oppført.

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?

Kommentar: Garasje fikk ny takteking i 2022.

☒ 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	147	2
Garasje	0	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.6.2025	Odd-Einar Grefstad	Takstingeniør
	Turid Wæhre	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	1777		0	288 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Østerveien 60

Hjemmelshaver

Flaa Gjermund, Wæhre Turid

Siste hjemmelsovergang

År

2015

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1988

Kommentar

I følge eier.

Standard

Garasjen holder en enkel standard.

Vedlikehold

Overflater fremstår med normal grad av vedlikehold.

Beskrivelse

Frittstående garasje som er enkelt konstruert. Taket har saltak utforming og er bygget av plassbygde takstoler i tre. Taket er tekket med takstein av betong og et undertak av tjæreapp og takbord. Vegger har bindingsverk i tre og fasader er kledd med liggende kledning. Renner og nedløp i stål. Det er montert dør og port i tre. Bygningen er fundamentert på en ringmur og gulv i betong.

Garasjen fremstår i generell god stand, det likevel enkelte momenter som kjøper bør være oppmerksom på:

- Det er funnet mindre råteskader i belistning som står nærme terrenget.
- Dør og port har tegn til slitasje.
- Port er ikke i bruk, da garasjen brukes som bod. Hengsler og løpehjul på port bør re-monteres dersom port ønskes brukt.

Normalt vedlikehold bør påregnes 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	10.06.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	24.04.2025		Gjennomgått	6	Nei
Eier	09.06.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	19.04.2022		Gjennomgått	19	Nei
Eiendomsverdi.no	10.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.06.2025	

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 funksjonssprøving 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 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.

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.