FUGLEVIKKLEIVA 33

PRIVATMEGLEREN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand (WM)

Oppdragsnr.
131240510

Selger 1 navn
Randi Harberg

Gateadresse
Fuglevikkleiva 33

Poststed	Postnr
Kristiansand s	4637

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring

Polise/avtalenr.: 78516999

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131240510

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bytte av vifte/ventilasjon
Arbeid utført av	Elektroexperten

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kun ut fra gammel tilstandsrapport(2020) benevnes det at det tidligere har vært noe kalkutslag og litt fukt på grunnmur i kjellerrom ved trapp. Det har ikke vært tegn til fukt siden jeg kjøpte boligen i 2020. Det er dog gamle fuktmerker i noen av skjøtene på gulvet i det første kjellerrommet. Iflg takstmann er det høy sannsynlighet for at dette kommer fra for mye bruk av vaskevann. Merkene slår ikke ut på fukt ved måling.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kun garasje, hvor jeg har sett fukt i vegger og på gulv. Ikke kjent om fukt på gulv har kommet fra tak eller vegger.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Nylig oppdaget noe sprekk utenpå grunnmur på vestvendt hjørne mot naboen.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	2024 - Rotter og ei mus i krypkjeller. Skadedyr er utryddet. Krypkjeller er sikret med Ground Mesh og ventiler mm. , samt andre områder rundt boligen er sikret. Se dokumentasjon.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	2022 - Skjeggkre i kjøkkenområdet hvor vegg går inn til nabo. Utryddet av Pelias. Dokumentasjon legges ved.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Installasjon av Varmepumpe i 2022, samt bytte av tre lys-dimmere i boligen. Dokumentasjon legges ved.
Arbeid utført av	Elektroxperten

Filer

5S Samsvarserklæring.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 131240510

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 16.10.23 utførte Glitre nett kontroll av el-anlegget. Alt ok.

Filer

Godkjent 1097436-0-20231016074052.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Egen kurs til lader iflg tidligere eier. Lader er installert i garasje. Selger kjenner ikke til hvilken type billader dette er, da selger ikke har hatt behov for denne selv.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Tak på bolig skiftet i 2021. Dokumentasjon vedlagt.

Arbeid utført av: Olav Eigeland AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Felles garasje med nabo. Adkomst til eiendommen over nabos eiendom.

Dokumenter

Rentokil_ Skadedyr jobb - 2025-01-16T094859.889.pdf
BESKRIVELSE.docx
5S Samsvarserklæring.pdf
5S Rapport fra sluttkontroll.pdf
PRODUKTINFO VNR 1400279.PDF
PRODUKTINFO VNR 1400276.PDF
PRODUKTINFO VNR 1400269.PDF
PRODUKTINFO VNR 1400218.PDF
2Elektriker.pdf
1SJA_og_risikovurdering.pdf
1Montering_varmepumpe.pdf
rapport.pdf
Faktura 10128.pdf
Garantiskjema varmekabel.pdf

Document reference: 131240510

Document reference: 131240510

Tilleggskommentar

Informasjon/punkter (pkt. 1-4) hentet fra forrige eiers egenerklæring: 1. Nye våtrom i 2017 (Flater og teknisk), utført av Murmester Sollie, MalerCompaniet Sør. Alt fra hovedkran inne skal være nytt, utført av Oras Agder. 2. Elektronikk: Det meste er ombygget eller nytt i 2017 flg tidligere eier. Noen kurser har gammel kabling, ellers er alt nytt i 2017. Ny kurs (20A) til hurtiglader elbil i 2018. Arbeid av EK Elektro iflg tidligere eier. 3. Kjellerstue (ikke godkjent som kjellerstue) innredet i 2020 iflg forrige eier. 4. Lekkasje i gradrenne 2017, nye beslag i gradrenne montert, og tekking under disse. Utført av tidligere eier, som er fagmann.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 131240510

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Randi Harberg	cdc557769412d79b851ea0c988219ccdcfee9f3c	12.02.2025 07:50:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 131240510

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

Tilstandsrapport

Fuglevikkleiva 33, 4637 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 56, bnr. 42

Sum areal alle bygg: BRA: 147 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 16.01.2025 **Rapportdato:** 12.02.2025 **Oppdragsnr.:** 19344-1795 **Referansenummer:** IB9626

Autorisert foretak: Boligtakst AS **Vår ref:**

BOLIGTAKST AS

Medlem av Sørlandstakst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Boligtakst AS eies og drives av Sven Bentsen. Med bakgrunn innen murerfaget og eiendomsbransjen startet arbeidslivet med taksering i 2009. Siden den tid har takseringsyrket vært fulltidsdrift med hovedfelt innen tilstandsrapport, byggelånskontroll, reklamasjon, forhåndstakst og verditakst. Boligtakst er tilknyttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Lokalisert i Kristiansand med arbeidsområde hovedsakelig i Agder.

Rapportansvarlig

Sven Bentsen

post@boligtakstas.no

909 83 104

BOLIGTAKST AS

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 byggeregler

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.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 Norsk Takst (Forside) eller 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.

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

Del av vertikaldelt tomannsbolig fra 1974. Større oppgradering ved tidligere eier utført i 2017. Taktekking ble skiftet i 2021. Bygningsdeler med noe varierende alder og slitasje. Det er påpekt enkelte forhold/avvik som fremkommer i rapporten.

For øvrig må hele rapporten leses

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

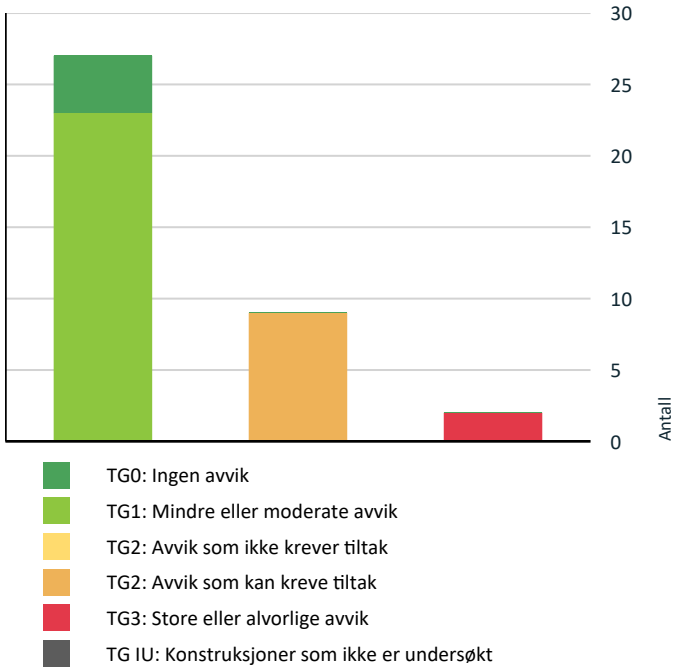
Inntegnet wc-rom i 1 etasje er utvidet og ombygd til baderom.

Garasje

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

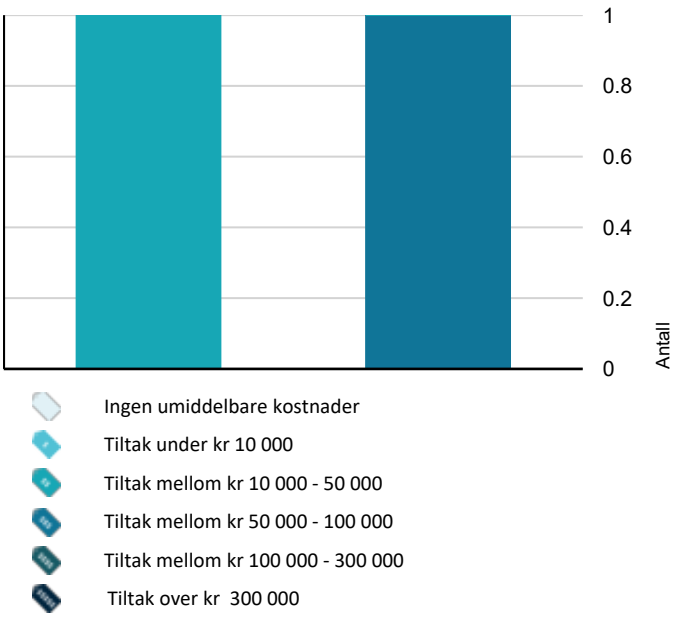
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Diverse rekkverk	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår	Kommentar
1973	Ifølge byggesaksmappe

UTVENDIG

TG 0 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking skiftet i 2021. Underliggende papp/duk med betongstein som topptekking. Arbeider er utført av firma og dokumentasjon i form av faktura er fremvist.



Takflater

TG 1 Nedløp og beslag

Diverse beslag skiftet i forbindelse med skifte av taktekking. Pipebeslag ser ut til å være av noe eldre dato. Ukjent alder



TG 2 Veggkonstruksjon

Støpte og murte yttervegger i kjelleretasje. Påforet på innside i enkelte rom. Øvrige yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord.
Trevegger er forblendet med kledningsbord som antas å være fra byggetid. Ut fra stikktakninger på valgte steder (stikkontroll) fremstod kledningsbord ok med tanke på råteskade. Overflater fremstår i hovedsak med normal slitasje. Vanlig vedlikehold må forventes. Innvendig treverk, isolasjon ol. er ikke kontrollert visuelt da dette vil kreve inngrep. Det må tas forbehold om ukjent tilstand i lukket konstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes i hovedsak grunnet alder

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vanlig vedlikehold må påregnes.



Eksempel på fasade med behov for vedlikehold

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av tre med valmet utforming. Undertak av trepanel/bord. Ingen synlige lekkasjer registret i undertak ved befaring. Enkelte skjolder/fuktmerker registrert, men de var tørre ved befaringen og antas å være "gamle". Taktekking og diverse beslag ble skiftet i 2021. Jevnlig godt oppsyn av loft- og takkonstruksjoner anbefales på generelt grunnlag. Endring ved bruk og ombygging av boligen kan også endre forhold med tanke på kondensproblematikk.



Luftespalte ned mot gesimser

TG 1 Vinduer

Tilstandsrapport

Trevinduer med isolerglass Tilfeldig valgte vinduer ble testet med tanke på funksjon. Vinduer som ble testet fungerte ok ut fra alder. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes. Vinduer er datostemplet 2013 og 2017. Nederste vindu ved trappen er fra 2020.

TG 1 Dører

Tredører fra 2013 og 2017. Åpne-lukkefunksjon fungerte ok. Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Diverse terrasser med forskjellig platå/nivåforskjeller. Det er behov for generelt vedlikehold på treverk.





TG 3 Diverse rekkverk

Manglende rekkverk og svak utforming på rekkverk enkelte steder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det mangler rekkverk på deler av terrasse for sikring mot fall. Rekkverk på inngangsside har svak utforming med tanke på sikring mot fall.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må etableres rekkverk for å tilfredsstille krav til sikring mot fall på steder som mangler

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Manglende rekkverk ut fra krav til sikring



Svak utforming/sikring på rekkverk ut fra krav

INNVENDIG

Overflater

Innvendig overflater med noe varierende alder og slitasje. De fleste overflater ble skiftet eller fornyet i 2017. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning.
TG settes ikke.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll).

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.

Laminatgulv i stue har synlige i endeskjøte og langsgående skjøter enkelte steder. Underlag er for skjevt til at denne type gulv ligger «fint»

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eventuelle tiltak avgjøres at bruker siden det ikke er nødvendig for å fungere, men vil være nødvendig for at gulvet ligger «fint»

Tilstandsrapport



Sår/utsparing i parkettgulv under trappen

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

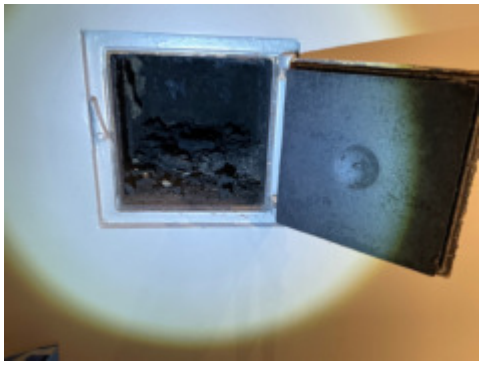
TG 2 Pipe og ildsted

Vedovn montert antas å være fra 2017. Tilkoblet teglpipe fra byggetid.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ut fra teglpipens alder så kan det forekomme fremtidig vedlikeholdsbehov da innvendige fuger og overflater svekkes med alder.



TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking i påforet vegg ble foretatt uten å påvise unormale forhold. Det må bemerkes at hullboring som er utført kun er å anse som en stikkontroll på et antatt utsatt område. Det er likevel ikke en fullverdig garanti for at det ikke kan være fukt eller kondensproblematikk på øvrige deler av skjult/lukket konstruksjon.



TG 2 Krypkjeller

Det er krypkjeller på to sider inn mot boligen. Inne i krypkjeller er det fjell og steinmasser med terreng som heller inn mot boligen. Ingen unormale forhold eller synlige skader ble registrert.
Krypkjeller er generelt en utsatt type konstruksjon/løsning med tanke på fuktproblematikk i treverk og miljø. Jevnlig oppsyn anbefales.

Det er utført tiltak/sikring mot gnagere i krypkjeller i 2024. Faktura fra Rentokil er fremvist som dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Med tanke på terreng som heller inn mot boligen må det kunne forventes at det i perioder renner og ledes vann langs fjell/terreng. Dette vil gi et fuktig miljø, men anses likevel som normalt med tanke på type utforming, løsning og byggeår på boligen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Jevnlig oppsyn må utføres.





Tilstandsrapport

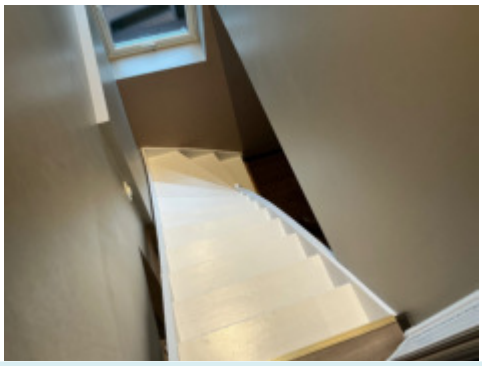
TG 3 Innvendige trapper

Tretrapp med malte flater.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Baderom ble renovert i 2017 ved tidligere eier. Arbeider er opplyst å være utført av fagfolk, men det foreligger ikke noe videre dokumentasjon.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte flater i taket. Våtromsplater på vegger.



Slett utførelse stedvis i overgang

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Belegg på gulvet.
Lokalt fall i dusjsone. Høydeforskjell mellom sluk og område ved terskel er tilstrekkelig.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Belegg på gulvet og Våtromsplater på vegger.



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med glassdører. Vvs utstyr fungerte ok.

1 ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekksventil. Flat terskel for tilluft

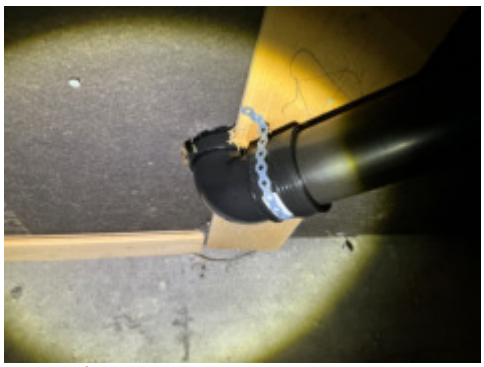
1 ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Synlig gjennomføring av røropplegg med delvis åpen konstruksjon ble benyttet for kontroll av tilliggende konstruksjon.



Synlig gjennomføring av avløpsrør under badet



Ingen synlig eller målbar fukt registrert

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderom ble renovert i 2017 ved tidligere eier. Arbeider er opplyst å være utført av fagfolk, men det foreligger ikke noe videre dokumentasjon.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Malte flater i taket. Våtromsplater på vegger.
Våtromsplater har ikke bunnlist i overgang mot belegg og er dermed ikke egnet for dusjing direkte på overflater. Bruk av kabinett må opprettholdes med dagens løsning.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Belegg på gulvet.

Vurdering av avvik:
• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umidddelbare tiltak er angitt. Baderom vil fungere med dagens løsning, men bruk av kabinett må opprettholdes.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Synlig belegg på gulv som tettesjikt og våtromplater på vegger.



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Tilstandsrapport

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjkabinett. Vvs utstyr fungerte ok. Opplegg for vaskemaskin i rommet.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

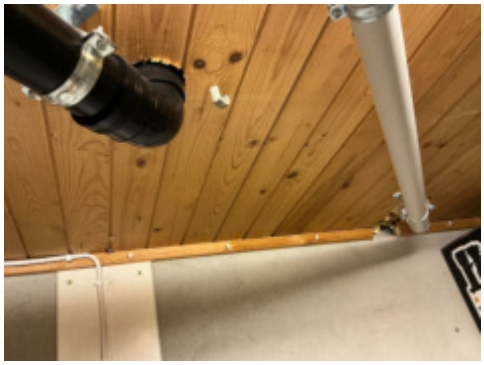
TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil. Flat terskel for tilluft

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Synlig gjennomføring av røropplegg med delvis åpen konstruksjon ble benyttet for kontroll av tilliggende konstruksjon.



Synlig røropplegg på underside av baderom



Ingen fuktutslag registrert ved bruk av piggelektroder

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning fra 2017. Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Med tanke på når kjøkkenet ble skiftet (2017) burde det vært montert lekkasjesikring med sensor under kjøkkenvasken og utstyr som er tilkoblet trykkvann.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

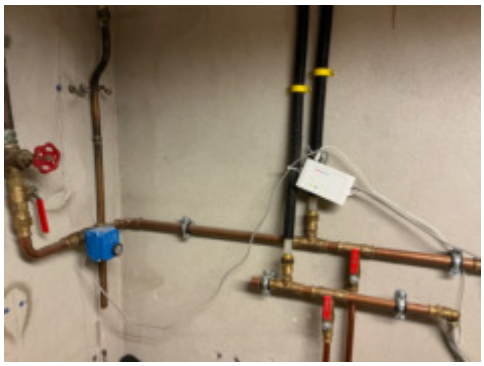
Synlige vannrør inne i boligen av kobber og plast som antas å være skiftet i 2017 ved renovering av forrige eier. Ingen synlige tegn til svikt. Nåværende eier opplyste at arbeider er opplyst til henne å være utført av firma/fagfolk, men det er ikke gitt noen videre form for dokumentasjon på arbeider.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Selve inntaksrør som er synlig i bod ser ut til å være av eldre dato

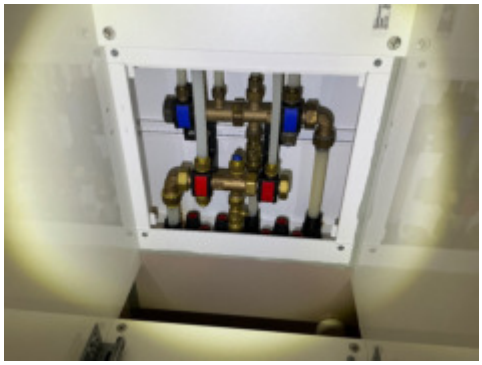
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eldre inntaksrør holdes under oppsyn eller sjekkes nærmere. Ser ut som det kommer fra nabodel.



Stoppekran i bod

Tilstandsrapport



Fordelerskap på ene baderom

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i kjelleretasje av plast som antas å være skiftet i 2017 ved renovering av forrige eier. Ingen synlige tegn til svikt.
Nåværende eier oppplyste at arbeider er opplyst til henne å være utført av firma/fagfolk, men det er ikke gitt noen videre form for dokumentasjon på arbeider.



Synlig røroppleg i bod og krypkjeller

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon via ventiler og åpne vindu/dører. Vanlig løsning ut fra byggetid.

TG 1 Varmesentral

Oppvarming med vedfyring og elektrisk.

Varmepumpe montert i 2022. Utført av firma. Dokumentasjon fremvist

TG 1 Varmtvannstank

Bereder er plassert i bodrom kjeller. Antas å være fra 2017 ved renovering av forrige eier.
Det er montert lekkasjesikring med sensor. Ingen tegn til svikt.
Det anbefales å montere avløp på sikkerhetsventil slik at bereder kan tømmes for vann ved behov.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det er utført el-tilsyn av Rejlers elsikkerhet i 2023. Ingen feil og mangler ble avdekket og saken er arkivert som avsluttet. Dokumentasjon ble fremvist og vurdering er dermed basert på dette.

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?
   Ja

   Det er kun samsvarserklæring på deler av arbeidet.

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport



TG 1 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.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ukjent Ukjent alder på slukkeapparat. Dersom det er av eldre dato bør det sjekkes eller skiftes ut.

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

Boligen er bygget på fjell og steinmasser ut fra omkringliggende terreng. Det er ikke registrert betydelige tegn til svikt i byggegrunn på boligen. Det er ikke utført nærmere kontroll da dette krever oppgravinger og målinger over lengre tid. TG settes ikke på dette punktet

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering antas å være fra byggetid. Byggetid tilsier påsmurt tjærestoff på tilbakefylte vegger.

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.

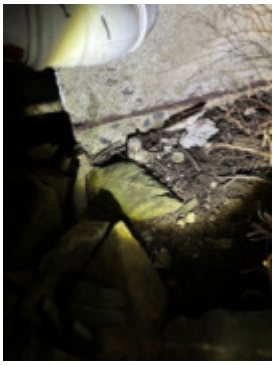

Synlig tegn til tjærestoff under vindu


Taknedløp til overvannsrør på inngangsside

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpte og murte fundamenter. Ved utvendig hjørne av stuedel er det noe avskalling av betong og synlig armering med korrosjon. Forhold antas å være av eldre dato. Holdes under oppsyn. Anbefales å tette/repusse dette området

Tilstandsrapport



Hjørne av mur ute ved stuedel

TG 2 Terrengforhold

Hovedsakelig naturtomt med normale forhold for avrenning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Type terrengforhold må sees i sammenheng med løsning og byggeår. Selv om type terrengforhold tilsier stedvis tilsig inn mot boligen vil det være naturlig å påregne på denne type bolig. Ingen umiddelbare tiltak angis.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1983

Kommentar
Ifølge byggesaksmappe

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Dobbel garasje med åpen løsning innvendig. Gjeldende bolig disponerer halvpart av garasjen. Nødvendige tiltak må dermed samkjøres med begge eiere.

Garasje har betydelig skjevheter og sig. Dette kan sees og måles spesielt på bakvegg. Forhold er såpass betydelige at det anses som fare for svikt/sammenbrudd. Tiltak må påregnes. Med tanke på garasjens avvik og slitasje vurderes det som hensiktsmessig å bygge ny med bakgrunn i kost-nytte vurdering.

Garasje er ikke nærmere kontrollert eller beskrevet grunnet tilstand og konklusjon som angitt.

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

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

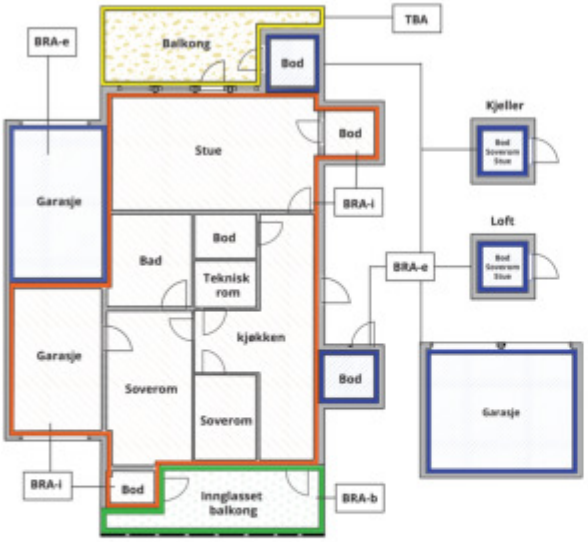
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Tomannsbolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	100			100	72
Kjelleretasje	26			26	
SUM	**126**				**72**
SUM BRA	**126**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Soverom, Bad, Gang, Soverom 2, Soverom 3, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom		
Kjelleretasje	Gang, Bod		

Kommentar

TBA areal er kun oppmålt som ca. areal da det stedvis er krevende utforming og avgrensning for eksakt oppmåling.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Inntegnet wc-rom i 1 etasje er utvidet og ombygd til baderom.

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: Skiftet taktekking. Utført tiltak i krypkjeller mot gnagere. Montert varmepumpe.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		21		21	
SUM		**21**			

SUM BRA	21

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmåling gjelder kun halvpart av garasje som Fugelvikkleiva 33 disponerer. Det er åpen løsning innvendig i garasjen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	118	8
Garasje	0	21

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.1.2025	Sven Bentsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	56	42		0	629 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Fuglevikkleiva 33

Hjemmelshaver
Harberg Randi

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.02.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.01.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	17.01.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	17.01.2025		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/IB9626

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Bakvegg på garasje er betydelig skjevhet/loddavvik og utsig under fundamentering



Synlig nedsig og skjevhet på takkonstruksjon

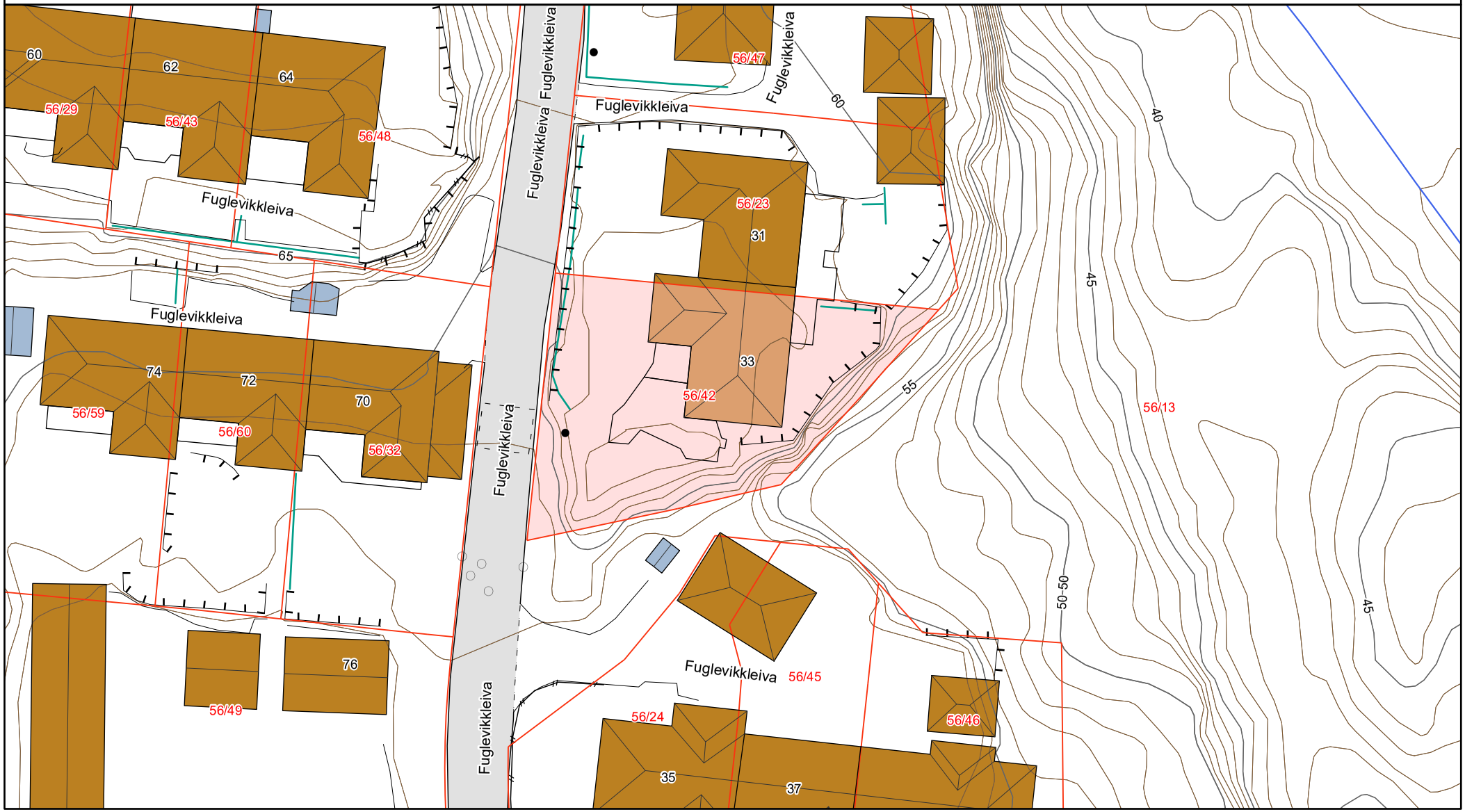


Setningssprekker på gulvet

Oversiktskart

Adresse: **Fuglevikkleiva 33, 4637 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/56/42/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 629 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 04.10.2024



Matrikkelkart

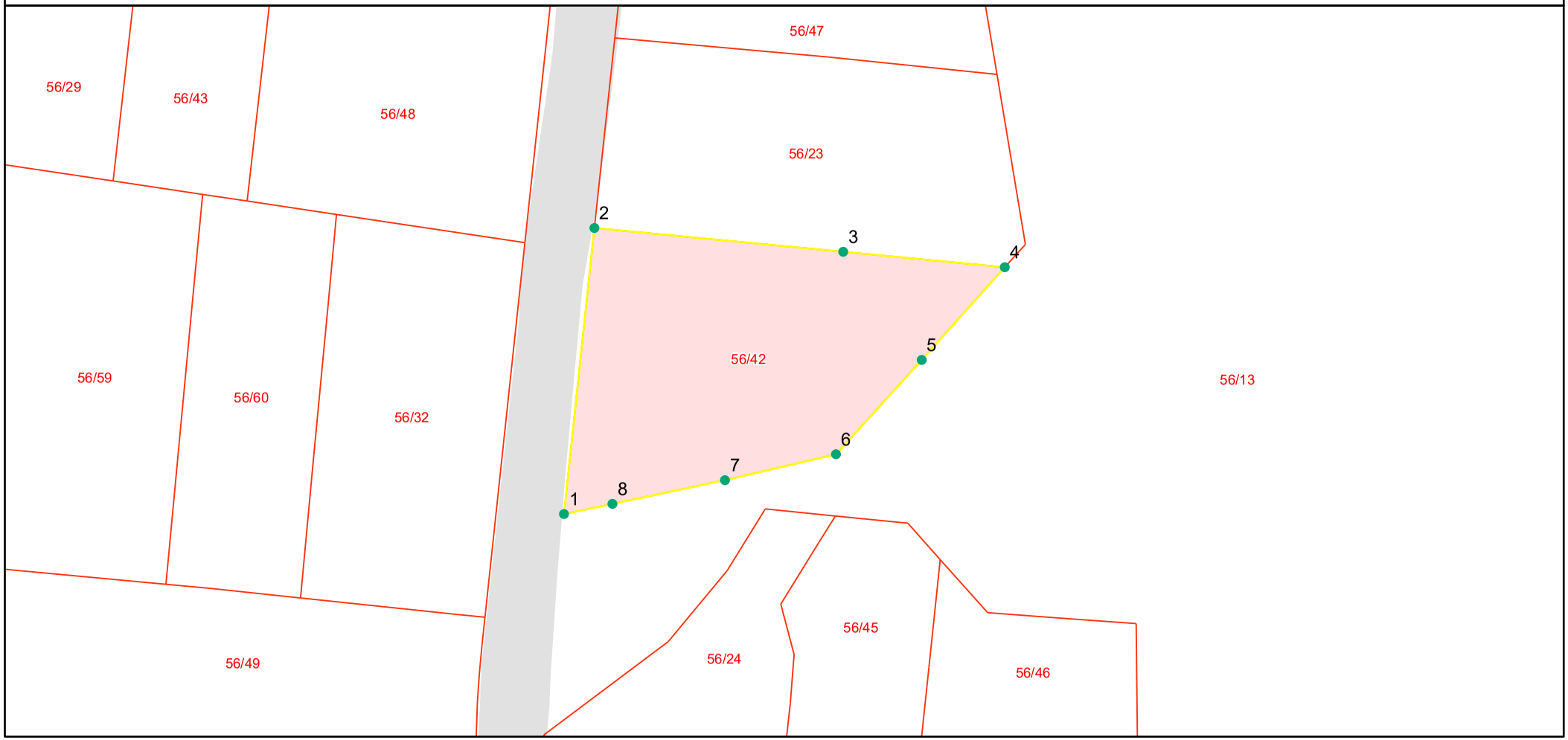
Adresse: **Fuglevikkleiva 33, 4637 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/56/42/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 629 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 04.10.2024

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 629 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6465742.44	91853.58	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	25.57	0
2	6465767.88	91856.29	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	22.2	0
3	6465765.76	91878.39	Ikke spesifisert	Hushjørne	Totalstasjon	10	14.42	0
4	6465764.39	91892.74	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	11.06	0
5	6465756.14	91885.37	Fjell	Bolt	Totalstasjon	10	11.33	0
6	6465747.76	91877.75	Fjell	Bolt	Totalstasjon	10	10.13	0
7	6465745.45	91867.88	Fjell	Bolt	Totalstasjon	10	10.22	0
8	6465743.35	91857.89	Fjell	Bolt	Totalstasjon	10	4.4	0

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

KRISTIANSAND KOMMUNE

N

Område: Fuglevikkleiva 33

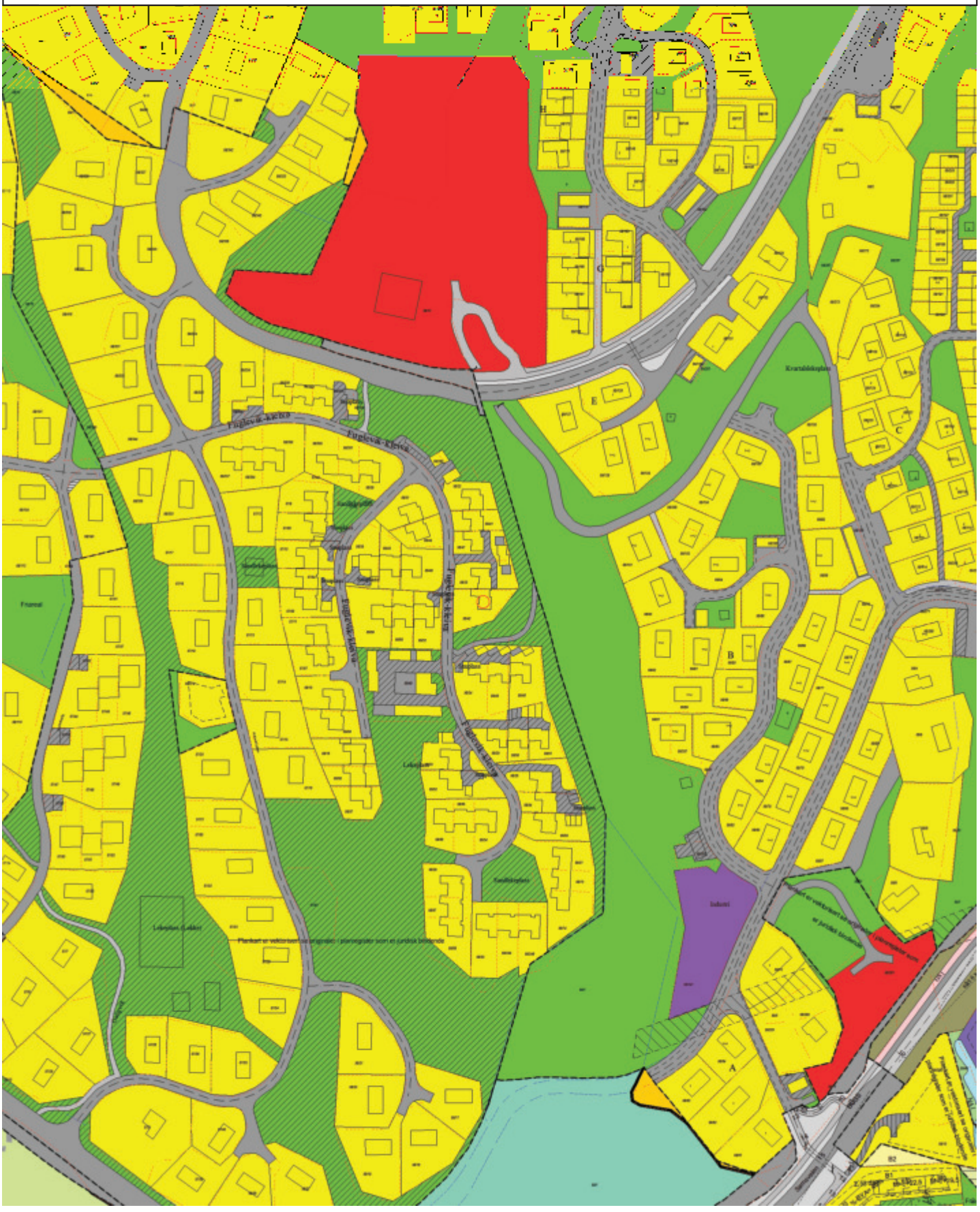
Dato: 04.10.2024

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 252 KJELLEVIK - SALBUSTAD - HØGEHEI

Reguleringsbestemmelser

I tilknytning til reguleringsplan for området Kjellevik - Salbustad - Høyeheia - Randesund i Kristiansand kommune.

Stadfestet O1. O3. 1973

---

§ 1.

Det regulerte området skal innenfor reguleringsgrensene bebygges som angitt på planen med hensyn til husplasseringer og møneretning. Møneretning regnes i husets lengderetning. Mindre forskyvninger kan tillates når dette ikke er til gene for omliggende tomter eller for området som helhet.

§ 2.

Bebyggelsen skal oppføres i 1 etasje, men 2 etasjer kan tillates av bygningsrådet når terrenget etter rådets skjønn tilsier det. Bebyggelsen skal ha sadeltak med 23° takhelning. For rekkehusbebyggelsen kan annen takform tillates av bygningsrådet når særlige hensyn tilsier det.

§ 3.

Bygningsrådet skal påse at husene får en god form, materialbehandling og fargeholdning, og at bygninger i samme gruppe og gateflukt får en enhetlig og harmonisk utførelse.

§ 4.

For 1-etasjes hus kan beboelsesrom på loft innredes, dog skal høyde til raft, regnet fra høyeste punkt på terrengets skjæringslinje med huset, ikke overstige 3,5 m.

§ 5.

Eventuelle gjerder eller innhegninger skal uføres etter en samlet plan for hver gruppe hus, eller for hus i samme gateflukt.
Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6.

Garasjer skal fortrinnsvis plasseres på egen tomt og skal være tilpasset våningshuset med hensyn til materialvalg, form og farge. For tomter der garasjer vanskelig lar seg innpasse, er det innregulert fellesgarasjer. Frittstående garasjer kan innenfor rammen av bestemmelsene i byggefor-

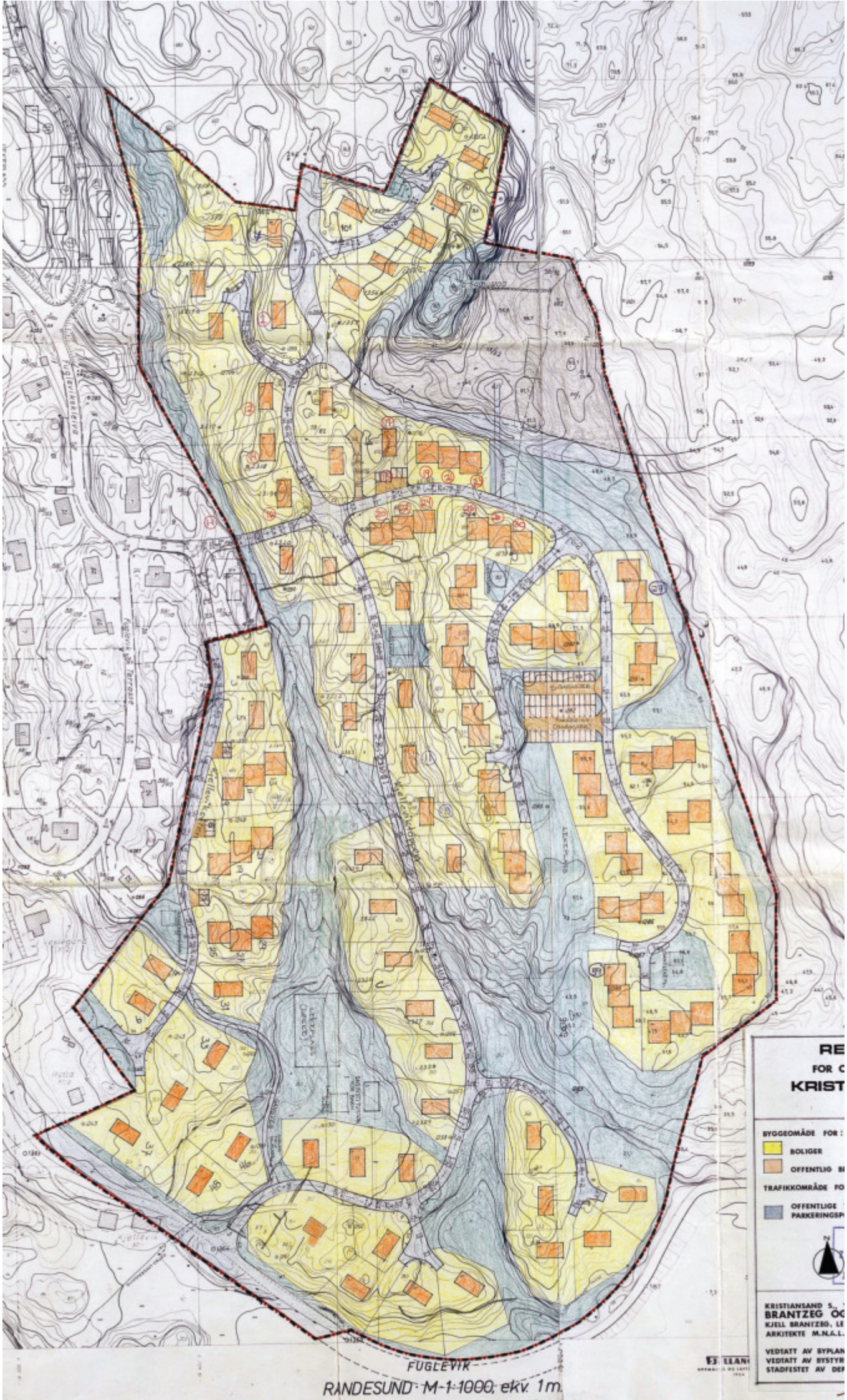
skriftene plasseres inn mot tomtegrense når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til gene for naboer. Det skal såvidt mulig sørges for bil-oppstillingsplass på egen grunn.

§ 7.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

§ 8.

Når tungtveiende grunner taler for det, når et bygg ved sin egenart eller spesielle estetiske kvaliteter er til berikelse for området, kan det gjøres unntak fra disse reguleringsbestemmelser innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtekter for Kristiansand kommune.


FUGLEVIK
RANDESUND M-1:1000, ekv. 1m
BYGGEOMÅDE FOR :
BOLIGER
OFFENTLIG
TRAFIKKOMRÅDE FO
OFFENTLIGE
PARKERINGSP
KRISTIANSAND S.
BRANTZEG OG
KJELL BRANTZEG, LE
ARKITEKTE M.N.A.L.
VEDTATT AV BYPLAN
VEDTATT AV BYSTYR
STADFESTET AV DEP

REGULERINGSPLAN

FOR OMRÅDET KJELLEVIK – SALBUSTAD

KRISTIANSAND KOMMUNE

MÅL 1:1000

BYGGEOMÅDE FOR:

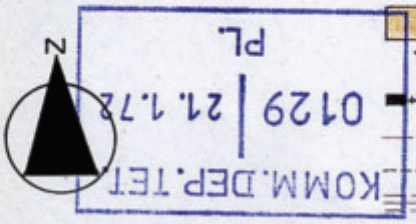
- BOLIGER
- OFFENTLIG BEBYGGELSE

TRAFIKKOMRÅDE FOR:

- OFFENTLIGE VEIER OG PARKERINGSPLASSER

ANDRE BESTEMMELSER:

- PLANLAGTE BOLIGBYGG
- EKSISTERENDE BEBYGGELSE SOM INNGÅR I PLANEN
- FELLESGARASJER
- FELLESAREAL, PARK OG LEK
- FELLES AVKJØRSEL
- PLANENS BEGRENSNING
- SENTERLINJE FOR REG. VEI
- FRISIKTLINJE
- HØYSPENTLINJE



KRISTIANSAND S., 13.9.1971

Notater

Notater