PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

HUGINS GATE 4

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

t

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Tilstandsrapport

Hugins gate 4, 4631 KRISTIANSAND S
KRISTIANSAND kommune
gnr. 152, bnr. 418, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 26.09.2025 **Rapportdato:** 29.09.2025 **Oppdragsnr.:** 20478-1026 **Referansenummer:** MR5992

Autorisert foretak: Nestor Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Øystein Svaland **Vår ref:** Øystein Svaland

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
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.

Med kontoradresse i Arendal og Kristiansand, er Nestor Takst AS det største takstkontoret på Sørlandet, og et av de største i Norge.
Daglig leverer vi tilstands- og verditakster over små og store eiendommer, håndterer alle typer bygningsskader for hele landets forsikringsbransje, utfører kontrolloppgaver, opptrer som sakkyndige i konfliktsaker, og annet. Alt med høyt fokus på objektivitet og uavhengighet.
Nestor brukes som begrep for den eldste og mest erfarne i en gruppe. Vi synes dette passer godt for et fagmiljø med over 100 års samlet erfaring innen takst og byggfag. Navnet gir oss en tydelig forpliktelse og mye å strekke oss mot. Nestor Takst er en av grunnleggerne til kjedesamarbeidet Takstnett. Kjeden består av håndplukkede, høyt kvalifiserte takstforetak med mange års eksistens og erfaring. Jevnt fordelt fra Mandal i sør til Tromsø i nord.
Kvalitetsbevisste kunder velger Takstnett

Rapportansvarlig

Øystein Svaland
Uavhengig Takstingeniør
oystein@nestortakst.no
991 08 467

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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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

Leiligheten har nyere oppgraderte overflater, men underliggende konstruksjon og innredning er av eldre dato.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1938

UTVENDIG Gå til side

2-lags glass på vinduer

Innadslående sikkerhetsvinder av pvc utførelse i underetasjen, kjøkken og soverom i 1.etg av nyere dato.
Innadslående 2-lags malt trevindu på bad med ukjent alder.

Vinduer er montert i yttervegg med enkel belistning utvendig med vannstokk over og under vinduet. Hvitmalt foringer og listverk innvendig.

Leilighet har to ytterdører ut mot fellesareal.
Ei30 malt branndør mellom seksjon og tilstøende fellesarel.
Malt ytterdør mot fellesareal med Ei30 brannmotstand.
Dør i 1.etg har ubehandlet karm og listverk på utsiden, ellers påmontert hvitmalt listverk på innsiden. Vrider og låse sylinder

Funksjonstestet ok

Terrassebord av impregnert utførelse over impregnert bjelkelag.
Bjelkelaget er montert mot liggende trekledning,
Rekkverk av impregnert utførelse, stående bord over liggende spikerslag, avrundet topprekke med høyde på rekkverk er målt til ca 76cm

Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert.

Adkomst via trapp og balkongdør
Trappen er oppført i impregnert materiale for økt holdbarhet og motstand mot fukt

INNVENDIG Gå til side

Gulv: I 1.etg er det parkettgulv som er slipt og behandlet på overflater, underetasjen har laminatgulv og limt belegg. Overflater er montert over flere tidsperioder og har normal slitasje med tanke på alder.

Vegger: I 1.etg er det malt tapet, underetasjen har i hovedsak påmontert malt panelplate på vegg. Overflater fremstår som nymalt.

Himling: I 1.etg er det malt slett tak, underetasjen har malt panel og himlingsplater.
Trebjelkelag med påmontert eikeparkett. Slipt i nyere tid og overflatebehandlet i 1.etg

Gulv i underetajen er opplyst å være av betong, med varierende høyde, antatt for påstøp for varmekabler. Det er montert termostat tilkoblet varmekabler på kjøkken, bad og kjellerstue, hvor varmekabler er fra varierende tidsperioder.
Belegg på kjøkken, gang og bad i underetasjen. Laminatgulv i kjellerstue og bod.
Bygget er oppført før det ble stilt krav om radonsperre i byggeforskriftene. Det er derfor ikke etablert noen form for radonsikring i konstruksjonen.

Boligen har ikke tilkoblet ildsted, men deler av pipe og brannmur er synlig i begge etasjer.
Sot/feieluke er lokalisert i underetasjen i gang med lot seg ikke åpne på befaringstidspunktet. På loft i 3.etg er det synlig teglstein som indikerer utførelsen av pipe.
Underetasjen er ført opp i mur/leca el, og er delvis nedsenket i terrenget.

Det er ikke registrert forhøyet fuktverdier i skjult konstruksjon i området hvor det ble foretatt hulltaking. Det er ingen garantier for at ikke kan forekomme avvik andre steder i skjult konstruksjon i underetasjen.

Eier opplyser via egenerklæringsskjema at det er registrert fuktintregning i underetasjen på ett tidligere tidspunkt, men det er gjort tiltak utvendig og innvendig i 2025.
Drenering opplyses å være fra 2005, men er ikke videre vurdert.

Eier har påført innvendige produkter jamfør egenerklæring, samt utvendig taknedløp er lagt om for å lede taknedløp bort fra grunnmur.

Det er montert en vindeltrapp med bratt helling og smale trinn som gir adgang til underetasjen via stuen. Trappen vurderes som lite funksjonell og kan være vanskelig å bruke for barn, eldre eller ved transport av møbler og større gjenstander. Brattheten og trinnbredden gjør at trappen ikke tilfredsstiller moderne krav til sikker og komfortabel adkomst.
Døren er en standard innvendig dør med malt og profilert utførelse og enkel karm. Det er ikke luftespalte mellom eiketerskel og dørblad.
Døren fremstår med normal bruksslitasje og fungerer etter hensikten.

VÅTROM Gå til side

Bad
Våtrom fremstår å være oppgradert etter at boligen ble bygd, men ingen dokumentasjon foreligger.

Flislagte vegger og gulv. Våtom inneholder gulvmontert toalett, innredning fra 2025 med servant, skuffer og speil med lys, veggmontert dusj med skyvedører og fast terskel. Opplegg for vaskemaskin. Bereder er montert på vegg.
Flis på vegger og hvitmalt himling, malt listverk.
Fleksible fuger i våtrom ble skiftet ut i 2025.

Flislagt gulv. Det er en fastmontert skinne på tvers av våtrom som hindrer dusjvann i nedslagsfeltet på dusj i å føres ut på våtrom, likeså hindres lekkasjevann fra våtrommet for øvrig å ledes til sluk.

Fast skinne/terskel for dusjdør er høyere en topp terskel ut til stue/kjøkken.
I sluket er det membran av ukjent utførelse
Innredning med servant og balndebatteri er skiftet i 2025.
Utstyret forøvrig fremstår å være i god bruksmessig stand.
Avtrekk føres ut gjennom yttervegg, mekanisk avtrekk er funskjonstestet ok.
Målt med Protimeter med Pigg i trevirke uten forhøyet fuktverdier.
Visuelt kontrollert med lommelykt uten videre symptomer på lekkasje fra våtrom

Beskrivelse av eiendommen

Hulltaking er fortatt fra kjøkken i bakkant av dusjsone. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjon, men det er en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hvor hulltaking er utført.

Bad
Våtrom med våtromsbelegg på gulv med våtromssysmtem på vegg.
Det er montert avrenning for bereder i 1.etg på vegg bak dusjkabinett, sluk under dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin.
Bereder for underetasjen er montert i bod i 1.etg

Belegg på gulv med oppkant fra 2025. Vegger malt med AquaTech våtromssystem i 2025.

Våtrom fremstår som overflaterenovert i 2025.
Våtrom med våtromsbelegg med oppkant, plastsluk er lokalisert under dusjkabinett

Lekkasjevann vil ledes til sluk, men stedvis svak fall.
Plastsluk av ukjnet alder, med vinylbelegg fra 2025.
Plastsluk er montert under dusjkabinett med noe redusert tilkomst.

Toalett, innredning, speil og servant er erstattet i 2025, dusjkabinett er av eldre dato. Funskjonstestet ok
Veggmontert ventil i yttervegg ved vindu
Målt med Protimeter med Pigg i trevirke uten forhøyet fuktverdier.
Visuelt kontrollert med lommelykt uten videre symptomer på lekkasje fra våtrom

Hulltaking er fortatt fra kjøkken i bakkant av dusjsone. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjon, men det er en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hvor hulltaking er utført.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredning fra ukjent leverandør med slette fronter i malt utførelse. Innredningen fremstår som funksjonell og har normal bruksslitasje. Det er ikke registrert løse deler eller synlige skader ved befaring, men benkeplate har to forskjellige overflater. Det er ikke montert komfyrvakt på kjøkkenet.

Det er registrert at det ikke er montert vannføler med automatisk, magnetisk avstenging for å detektere og stoppe vann ved eventuell lekkasje. Manglende lekkasjesikring medfører økt risiko for vannskader ved rørbrudd eller lekkasje fra vanntilkoblede installasjoner, spesielt i rom uten sluk. Dette er et avvik fra anbefalingene i Byggebransjens våtromsnorm (BVN) og SINTEF's anbefalinger for lekkasjesikring i boliger.

Det anbefales å installere lekkasjesikringssystem med vannføler og automatisk avstengningsventil, spesielt på kjøkken og andre rom uten sluk, for å redusere risiko for vannskader og oppfylle krav fra forsikringsselskap og anbefalte bransjenormer.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Funksjonstestet ok
Kjøkkeninnredning fra ukjent leverandør med slette fronter i malt utførelse. Innredningen fremstår som funksjonell og har normal bruksslittasje. Det er ikke registrert løse deler eller synlige skader ved befaring. Det er ikke montert komfyrvakt på kjøkkenet.

Det er registrert at det ikke er montert vannføler med automatisk, magnetisk avstenging for å detektere og stoppe vann ved eventuell lekkasje. Manglende lekkasjesikring medfører økt risiko for vannskader ved rørbrudd eller lekkasje fra vanntilkoblede installasjoner, spesielt i rom uten sluk. Dette er et avvik fra anbefalingene i Byggebransjens våtromsnorm (BVN) og SINTEF's anbefalinger for lekkasjesikring i boliger.

Det anbefales å installere lekkasjesikringssystem med vannføler og automatisk avstengningsventil, spesielt på kjøkken og andre rom uten sluk, for å redusere risiko for vannskader og oppfylle krav fra forsikringsselskap og anbefalte bransjenormer.
En kjøkkenventilator med kullfilter (resirkulerende ventilator) er en type vifte som ikke er tilkoblet en utluftskanal, men i stedet renser luften gjennom et fettfilter og et kullfilter, før luften blåses tilbake i rommet.
Kjøkkenventilator med kullfilter fungerer ved å trekke ut matos og lukt, filtrere dette gjennom fett- og kullfilter, og returnere luften til rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Vannforsyningen til boligen er ført med plastrør og kobberrør fra stoppekran og videre til intern fordeling i boligen. Inspeksjonsluke for stoppekran er lokalisert i skilleveggen mellom stue og bad i 1. etasje, og funksjonstest ved befaring viste normal drift. Det er registrert irringer på kobberrørene ved stoppekranen, men det ble ikke observert lekkasjer på anlegget under befaringen. Boligen har vært ombygd i flere perioder, og det antas at vannrørene stammer fra ulike tidsperioder. Tilstanden på anlegget kan derfor ikke fullt ut vurderes, og det anbefales å være oppmerksom på mulige behov for oppfølging eller kontroll.

Vannrør er synlig under himling i underetasjen.
Avløpsrør av plast fra byggeåret. Utlufting av avløp er ikke vurdert eller lokalisert. Stakeluke er ikke lokalisert
Det er montert villavent (el) avtreksventil med gjenvinning i bunn av trapp, ellers er det ventiler i vegger og mekanisk avtrekk på våtrom i 1.etg og kjøkken i 1.etg.

Det er montert veggventil i oppholdsrom i 1.etg
Ozo bereder tilkoblet underetasjen er montert i i bod i 1.etg.
Bereder er montert med avrenning fra ekspansjonsventil via plastvannsledning ned gjennom bjelkelaget og kommer til syne bak bak dusj i våtrom i underetasjen.

Bereder er montert på vegg på bad i 1.etg.
Varmtvannsberederen er montert uten fast tilkobling
Stengeventil for vannutkaster er lokaliset på kjøkken i underetasjen. Oppunder taket ved vinduet.
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter er plassert i fellesarealet ved hoveddør i 1. etasje. Sikringsskapet inneholder sikringer i samsvar med oppført kursfortegnelse. I underetasjen er det etablert et eget sikringsskap, men dette er tilkoblet felles strømmåler. Det er ikke samsvar mellom sikringer og kursfortegnelse på sikringsskapet i underetasjen, Det mangler plastdeksler innvendig i sikringsskapet og noe mangelfull tetting i nedre del av sikringsskap, noe som medfører risiko for berøring av strømførende deler. I tillegg er strømmåler for en annen seksjon plassert i samme skap.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse

Beskrivelse av eiendommen

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ikke vurdert

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

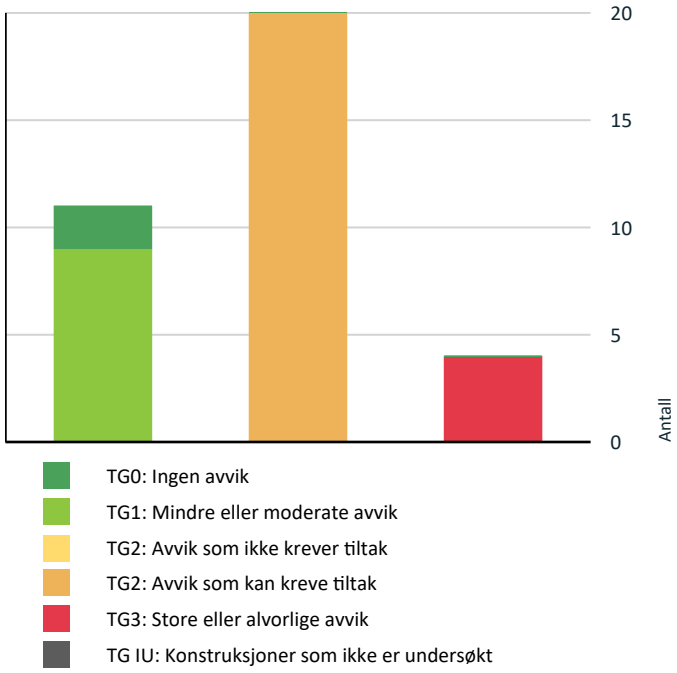
Boligbygg med flere boenheter

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

Det er registrert flere endringer innvendig i leilighet mot tegninger; Det er ikke tegnet inn trapp i stue i 1.etg mellom etasjer. Skillevegg mellom stue og kjøkken er fjernet, underetasjen har montert kjøkkeninnredning i vaskerom og det er montert brannskille med dør i underetasjen mot fellesareal og boder. Underetasjen fremstår som innredet for oppholdsrom, men det er betydelig avvik med tanke på rømning.

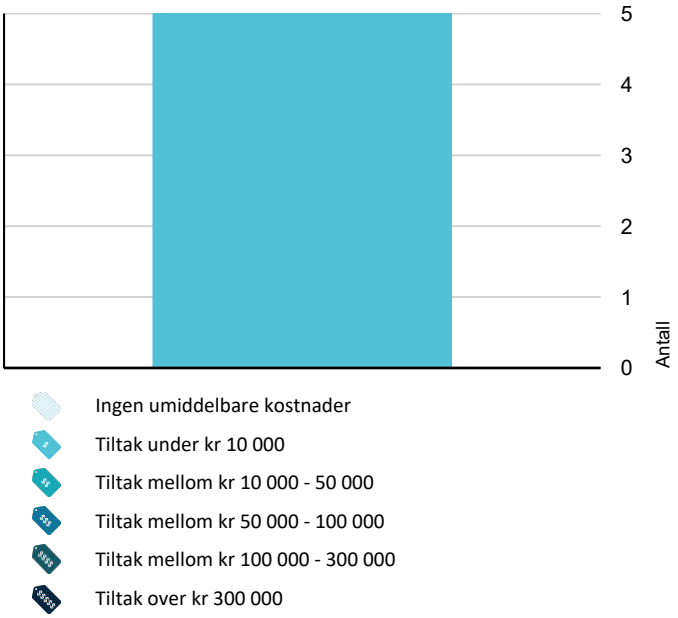
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1938

Kommentar
Byggeår etter info i byggesak

Anvendelse
Leiligheten er tiltenkt bruk som helårsbolig, med oppholdsrom, kjøkken, bad og soverom tilpasset dagliglivets behov.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt på innvendige overflater.

Tilbygg / modernisering

2003	Omseksjonering	Omseksjonering fra 2-manns bolig til 4-mans bolig
2005	Oppdragering	Drenering av underetasjen
2025	Renovering	Våtrom i underetasjen ble overflaterenovert
2025	Renovering	Overflatebehandle innvendige overflater
2025	Renovering	Montere trapp i stue mellom etasjer
2025	Vedlikehold	La om taknedløp mot vest , samt påført kjemi på innvendige overflater på grunnmur i underetasjens innside - ref egenerklæring

UTVENDIG

TG 2 **Vinduer**

2-lags glass på vinduer

Innadslående sikkerhetsvinder av pvc utførelse i underetasjen, kjøkken og soverom i 1.etg av nyere dato.
Innadslående 2-lags malt trevindu på bad med ukjent alder.

Vinduer er montert i yttervegg med enkel belistning utvendig med vannstokk over og under vinduet. Hvitmalt foringer og listverk innvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Åpneramme tilhørende vindu på kjøkken og soverom i underetasjen treffer karmen i bunn.
Vindu på bad lot seg ikke åpne på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Dersom vinduer ikke lar seg åpne, eller går tregt, kan det føre til funksjonssvikt samt ekstra slitasje på karmer og åpningsrammer. Dette reduserer brukervennligheten og kan i vesentlig grad svekke rømningsmulighetene ved brann eller andre nødsituasjoner.





Tilstandsrapport









TG 2 Dører

Leilighet har to ytterdører ut mot fellesareal.
Ei30 malt branndør mellom seksjon og tilstøende fellesarel.
Malt ytterdør mot fellesareal med Ei30 brannmotstand.
Dør i 1.etg har ubehandlet karm og listverk på utsiden, ellers påmontert hvitmalt listverk på innsiden. Vrider og låse sylinder

Funksjonstestet ok

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skraper i terskel tilhørende dør i 1.etg
Døren i underetasjen treffer karmen i nedre del på anslags siden, riper i dørbladets utside, merker i karm ved låskasse og tettelist ved låskasse er stedvis løs og dørvrider på dør i underetasjen er noe løs ved innfesting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dør i underetasjen har behov for justeringer for å åpne/lukke uten å treffe karm, samt tettelist må erstattes med ny på anslagssiden for å tette tilstrekkelig lik brannkrav(Ei30)



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassebord av impregnert utførelse over impregnert bjelkelag.
Bjelkelaget er montert mot liggende trekledning,
Rekkverk av impregnert utførelse, stående bord over liggende spikerslag, avrundet topprekke med høyde på rekkverk er målt til ca 76cm

Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert.

Adkomst via trapp og balkongdør

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert stedvis skadet/råte i toppdekke av impregnert materialer ved store kvister midt på terrasse

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Tilstandsrapport

Partiell utskifting av toppdekke skadet toppdekke anbefales.

Kostnadsestimat: Under 10 000







TG 3 Utvendige trapper

Trappen er oppført i impregnert materiale for økt holdbarhet og motstand mot fukt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk.

Trapp fra gårdsplass har ikke påmontert rekkverk på den en siden.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Ved høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan skal sikres med rekkverk. Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, samt utformes slik at klatring forhindres. Høyde på rekkverk skal være minimum 1,0 m Konsekvenser av manglende barnesikring av opprinn, samt lavt rekkverk er fall- og kvelningsskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Mangler rekkverk, trapp er bratt og smal.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: I 1.etg er det parkettgulv som er slipt og behandlet på overflater, underetasjen har laminatgulv og limt belegg. Overflater er montert over flere tidsperioder og har normal slitasje med tanke på alder.

Vegger: I 1.etg er det malt tapet, underetasjen har i hovedsak påmontert malt panelplate på vegg. Overflater fremstår som nymalt.

Himling: I 1.etg er det malt slett tak, underetasjen har malt panel og himlingsplater.





Tilstandsrapport





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag med påmontert eikeparkett. Slipt i nyere tid og overflatebehandlet i 1.etg

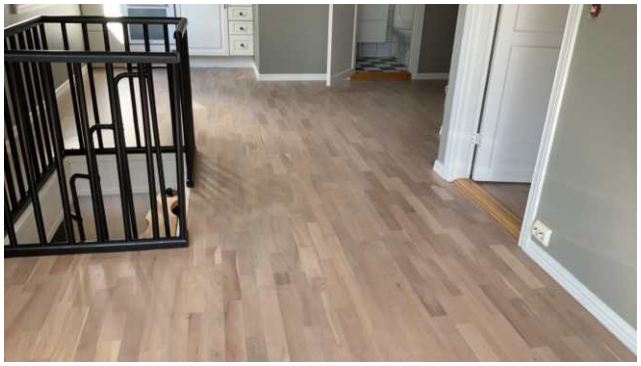
Gulv i underetajen er opplyst å være av betong, med varierende høyde, antatt for påstøp for varmekabler. Det er montert termostat tilkoblet varmekabler på kjøkken, bad og kjellerstue, hvor varmekabler er fra varierende tidsperioder.
Belegg på kjøkken, gang og bad i underetasjen. Laminatgulv i kjellerstue og bod.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er avvik:

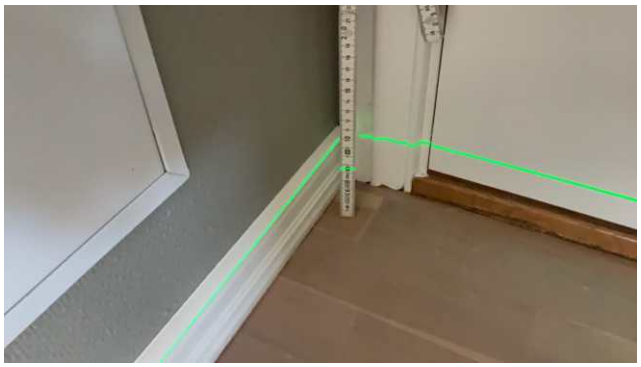
Det er registrert gjennomgående skjevheter i hele 1. etasje, noe som gir ujevnhet i gulvflaten. I tillegg er det betydelig knirk i stuegulvet, særlig i området foran pipe/brannmur. Forholdene kan tyde på noe bevegelser eller setninger i konstruksjonen over tid, og dette kan ha betydning for både komfort og videre slitasje.

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:

Gjennomgående skjevheter og knirk i gulvet kan gi nedsatt komfort, risiko for økt slitasje på gulvkonstruksjon og innvendige overflater. Utbedring vil normalt kreve vurdering av bjelkelag og undergulv, og kan gjennomføres i forbindelse med større renoveringsprosjekter eller ved behov for å rette opp gulv og redusere knirk. Tidspunkt for tiltak avhenger av ønsket standard og grad av videre deformasjon over tid.



Det er registrert knirk i området ved brannmur



TG 2 Radon

Bygget er oppført før det ble stilt krav om radonsperre i byggeforskriftene. Det er derfor ikke etablert noen form for radonsikring i konstruksjonen.

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

Bygget er oppført før det ble stilt krav om radonsperre i byggeforskriftene. Det er derfor ikke etablert noen form for radonsikring i konstruksjonen. Underetasjen har støpt betonggulv med innredede overflater

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Det anbefales at det utføres radonmålinger i gjedende bolig. Ved målinger hvor det påvises forhøyet verdier av radon i boligen, hvor det kan medføre kostnader for å utføre tiltak for utbedring.
Det var ikke krav til titak for radon på oppføringstidspunktet.

Manglende radonsikring kan medføre forhøyede radonkonsentrasjoner i inneluft, noe som over tid kan gi økt helserisiko for beboere.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har ikke tilkoblet ildsted, men deler av pipe og brannmur er synlig i begge etasjer.
Sot/feieluke er lokalisert i underetasjen i gang med lot seg ikke åpne på befaringstidspunktet. På loft i 3.etg er det synlig teglstein som indikerer utførelsen av pipe.

Vurdering av avvik:
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Pipen av teglsteins.utførelse, og eventuell tilkobling av ildsted senere vil medføre kostnader knyttet til kontroll og dokumentasjon av pipen. Dette kan inkludere avdekking av pipevanger og brannmur for å sikre korrekt installasjon og brannsikkerhet.

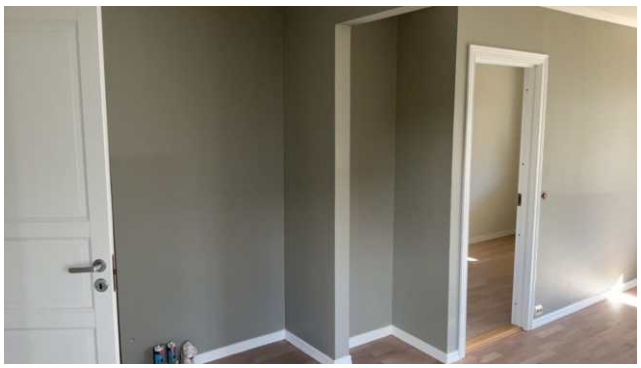
Det er ikke montert ubrennbar plate under feieluke i underetasjen.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Manglende ildfast plate under feierluke medfører økt risiko for varmepåvirkning og antennelse av underliggende konstruksjoner. I tillegg gjør dette det vanskelig å kontrollere pipevanger, da de er tildekket, noe som kan skjule skader eller svekkelser og øker sikkerhetsrisikoen ved bruk av ildsted ved eventuell tilkobling.

Kostnadsestimat gjelder videre vurdering av påvist vurdering av tilstand innvendig i pipeløpet og tildekket brannmurer. Kostnader for utbedringer er ikke vurdert og vil tilkomme.

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasjen er ført opp i mur/leca el, og er delvis nedsenket i terrenget.

Det er ikke registrert forhøyet fuktverdier i skjult konstruksjon i området hvor det ble foretatt hulltaking. Det er ingen garantier for at ikke kan forekomme avvik andre steder i skjult konstruksjon i underetasjen.

Eier opplyser via egenerklæringsskjema at det er registrert fuktintregning i underetasjen på ett tidligere tidspunkt, men det er gjort tiltak utvendig og innvendig i 2025.
Drenering opplyses å være fra 2005, men er ikke videre vurdert.

Eier har påført innvendige produkter jamfør egenerklæring, samt utvendig taknedløp er lagt om for å lede taknedløp bort fra grunnmur.



TG 2 Innvendige trapper

Det er montert en vindeltrapp med bratt helling og smale trinn som gir adgang til underetasjen via stuen. Trappen vurderes som lite funksjonell og kan være vanskelig å bruke for barn, eldre eller ved transport av møbler og større gjenstander. Brattheten og trinnbredden gjør at trappen ikke tilfredsstiller moderne krav til sikker og komfortabel adkomst.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

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

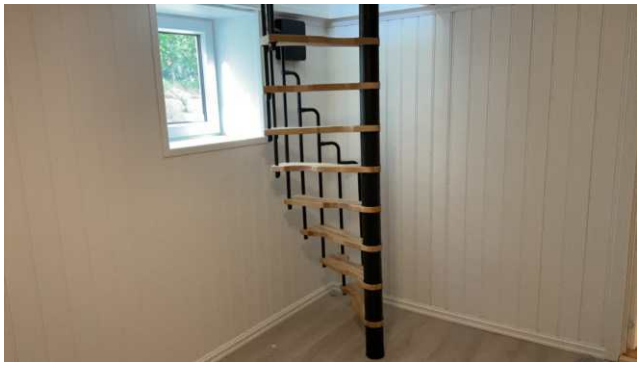
Tilstandsrapport

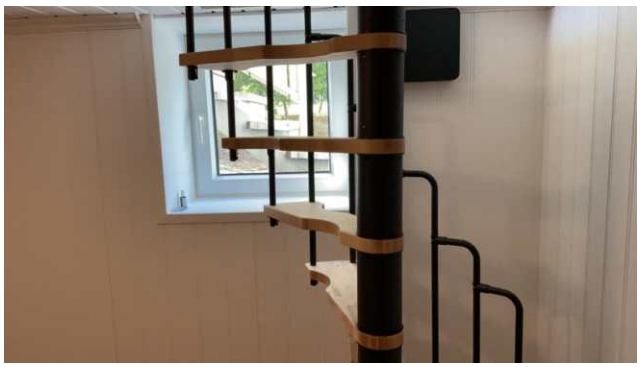
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er påvist dårlig festing av trapp, noe bevegelse i trappen.

Rekkverk i topp er noe løs ved inngang til trapp og løs ved innfesting. Trappen i si helhet har en spinkel konstruksjon og vindeltrappen skiller seg fra en vanlig trapp ved at den har betydelig brattere helling og smalere trinn. Dette medfører redusert funksjonalitet, vanskeligere ferdsel og økt risiko for snubling sammenlignet med en standard trapp med normal trinnhøyde og bredde.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Andre tiltak:

Trappen mangler håndløper på én eller begge sider, noe som medfører redusert sikkerhet ved ferdsel, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne. Fravær av håndløper er ikke i samsvar med dagens forskriftskrav og øker risikoen for fallulykker. Montering av håndløper anbefales for å ivareta brukssikkerhet





TG 2 Innvendige dører

Døren er en standard innvendig dør med malt og profilert utførelse og enkel karm. Det er ikke luftespalte mellom eiketerskel og dørblad. Døren fremstår med normal bruksslitasje og fungerer etter hensikten.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dørene i sin helhet må justeres, da dørbladet tar i nedre del av eiketerskel på siden ved låskasse.

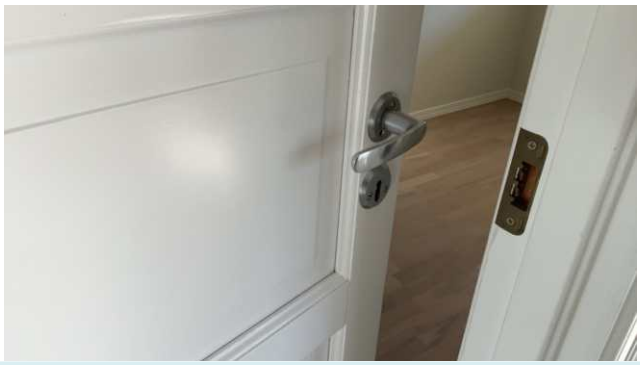
Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

Manglende justering av dørene over tid kan føre til økt slitasje på dørblad, karm og terskel, og kan etter hvert medføre at dørene blir vanskelige å åpne eller lukke. Dette kan også resultere i skade på låskasse og tetningslister, redusert funksjonalitet og behov for mer omfattende reparasjon eller utskifting på sikt.







VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Våtrom fremstår å være oppgradert etter at boligen ble bygd, men ingen dokumentasjon foreligger.

Flislagte vegger og gulv. Våtom inneholder gulvmontert toalett, innredning fra 2025 med servant, skuffer og speil med lys, veggmontert dusj med skyvedører og fast terskel. Opplegg for vaskemaskin. Bereder er montert på vegg.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Flis på vegger og hvitmalt himling, malt listverk.
Fleksible fuger i våtrom ble skiftet ut i 2025.



1. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv. Det er en fastmontert skinne på tvers av våtrom som hindrer dusjvann i nedslagsfeltet på dusj i å føres ut på våtrom, likeså hindres lekkasjevann fra våtrommet for øvrig å ledes til sluk.

Fast skinne/terskel for dusjdør er høyere en topp terskel ut til stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist sprekker i fliser.

Det er ikke målt fall 1:100 på hele gulvet, ei heller målt 1:50 i nedslagsfeltet i dusjsonen. Det er registrert noe bakfall på flisgulvet mot underkant av bereder.

Det er registrert sprekker i toppsjiktet på to fliser i forkant av toalettet. Topp terskel i dør er lavere en høyde på fastmontert skinne/terksel mot dusjson.

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
• Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Det anbefales å gjennomføre tiltak for å utbedre sprekker i flis, inkludert partiell utskifting, for å hindre videre skader på underliggende konstruksjon og våtrommets oppbygning. Ved slike utbedringer må det påregnes mulighet for større reparasjoner.

Det anbefales også at dusjdøren erstattes med en modell uten fast terskel, slik at lekkasjevann fra våtrommet ledes mot sluk og ikke ut i tilstøtende rom. Ved vannlekkasje fra tilkoblet utstyr utenfor dusjsonen kan fast terskel føre til at vannet passerer over terskelen og forårsaker skade på tilstøtende konstruksjoner.







1. ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

I sluket er det membran av ukjent utførelse

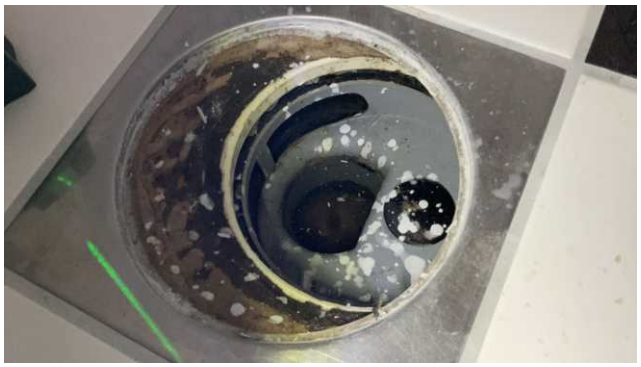
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membranløsning er visuelt vurdert via sluket i dusjsonen. Membran fremstår å være en form for smøremembran med antatt mer en 50% av forventet levetid er passert.

Tilstandsrapport

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.

Konsekvens kan medføre skader i tilstøtende konstruksjoner





1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning med servant og balndebatteri er skiftet i 2025.
Utstyret forøvrig fremstår å være i god bruksmessig stand.





1. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Avtrekk føres ut gjennom yttervegg, mekanisk avtrekk er funskjonstestet ok.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke etablert luftespalte i dørkarm

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Våtrommet har mekanisk avtrekk, men det er ikke registrert tilstrekkelig tilluft. Manglende tilluft kan føre til undertrykk i rommet, noe som reduserer effektiviteten til ventilasjonen. Dette kan medføre økt fuktbelastning, kondensdannelse og risiko for mugg- og råteskader over tid. Det anbefales å etablere tilstrekkelig tilluft for å sikre korrekt ventilasjon og et sunt inneklima.



1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Målt med Protimeter med Pigg i trevirke uten forhøyet fuktverdier. Visuelt kontrollert med lommelykt uten videre symptomer på lekkasje fra våtrom

Hulltaking er fortatt fra kjøkken i bakkant av dusjsone. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjon, men det er en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hvor hulltaking er utført.

Tilstandsrapport





UNDERETASJE > BAD

Generell

Våtrom med våtromsbelegg på gulv med våtromssysmtem på vegg. Det er montert avrenning for bereder i 1.etg på vegg bak dusjkabinett, sluk under dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin. Bereder for underetasjen er montert i bod i 1.etg





UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Belegg på gulv med oppkant fra 2025. Vegger malt med AquaTech våtromssystem i 2025.

Våtrom fremstår som overflaterenovert i 2025.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert manglende tettesjikt mellom avløpet for tilkobling av vaskemaskin og vegg i våtsone

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fukt som trenger ut fra våtrom gjennom utettheter kan gi skader på underliggende konstruksjoner, som råte i treverk, korrosjon i metall og nedbrytning av overflatematerialer. Over tid kan dette føre til svekket bæreevne, misfarging, luktproblemer og behov for omfattende utbedringer.





Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

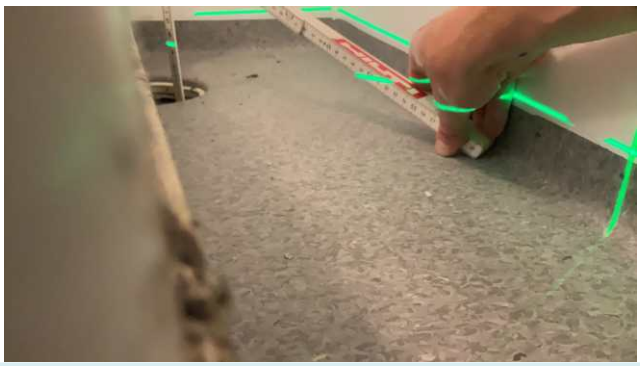
Våtrom med våtromsbelegg med oppkant, plastsluk er lokalisert under dusjkabinett

Lekkasjevann vil ledes til sluk, men stedvis svak fall.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

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

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



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk av ukjnet alder, med vinylbelegg fra 2025.
Plastsluk er montert under dusjkabinett med noe redusert tilkomst.

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er registrert rifter i belegget i sluket under dusjkabinett. Klemring skjuler avslutning på rifter i belegget og derfor bemerkes dette i tilstandsrapport.
Det er registrert sprekk i klemring

Avslutning av belegg rundt avløpet på WC mangler fugemasse/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Konsekvens som følge av svekket klemring og rifter i belegget er på sikt skader i underliggende konstruksjon som følge av utettheter i membran/sluk





UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Toalett, innredning, speil og servant er erstattet i 2025, dusjkabinett er av eldre dato. Funskjonstestet ok

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport







UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Veggmontert ventil i yttervegg ved vindu

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke etablert luftespalte i dørkarm, samt naturlig avtrekk gjennom veggventil gir svært begrenset utskifting av fuktig luft på våtrom.

Konsekvens/tiltak
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Manglende avtrekk i våtromsventiler kan føre til dårlig luftutskifting, opphopning av fukt og kondens, som igjen øker risikoen for mugg, sopp og skader på overflater og bygningsdeler.

Mekansikvtrekk må etableres og føres ut av bygning eller tilkobles annet avtrekk





UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Målt med Protimeter med Pigg i trevirke uten forhøyet fuktverdier. Visuelt kontrollert med lommelykt uten videre symptomer på lekkasje fra våtrom

Hulltaking er fortatt fra kjøkken i bakkant av dusjsone. Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjon, men det er en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hvor hulltaking er utført.



Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra ukjent leverandør med slette fronter i malt utførelse. Innredningen fremstår som funksjonell og har normal bruksslitasje. Det er ikke registrert løse deler eller synlige skader ved befaring, men benkeplate har to forskjellige overflater. Det er ikke montert komfyrvakt på kjøkkenet.

Det er registrert at det ikke er montert vannføler med automatisk, magnetisk avstenging for å detektere og stoppe vann ved eventuell lekkasje. Manglende lekkasjesikring medfører økt risiko for vannskader ved rørbrudd eller lekkasje fra vanntilkoblede installasjoner, spesielt i rom uten sluk. Dette er et avvik fra anbefalingene i Byggebransjens våtromsnorm (BVN) og SINTEF's anbefalinger for lekkasjesikring i boliger.

Det anbefales å installere lekkasjesikringssystem med vannføler og automatisk avstengningsventil, spesielt på kjøkken og andre rom uten sluk, for å redusere risiko for vannskader og oppfylle krav fra forsikringsselskap og anbefalte bransjenormer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Skader på laminatbenkeplate ved vask, og front av bunn i vaskeskap har avskallinger på bunnplaten i senter

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det anbefales utskifting av benkeplate og benkeskap for å forbedre utseendet og forhindre ytterligere skade.









1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Funksjonstestet ok



UNDERETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra ukjent leverandør med slette fronter i malt utførelse. Innredningen fremstår som funksjonell og har normal bruksslittasje. Det er ikke registrert løse deler eller synlige skader ved befaring. Det er ikke montert komfyrvakt på kjøkkenet.

Det er registrert at det ikke er montert vannføler med automatisk, magnetisk avstenging for å detektere og stoppe vann ved eventuell lekkasje. Manglende lekkasjesikring medfører økt risiko for vannskader ved rørbrudd eller lekkasje fra vanntilkoblede installasjoner, spesielt i rom uten sluk. Dette er et avvik fra anbefalingene i Byggebransjens våtromsnorm (BVN) og SINTEF's anbefalinger for lekkasjesikring i boliger.

Det anbefales å installere lekkasjesikringssystem med vannføler og automatisk avstengningsventil, spesielt på kjøkken og andre rom uten sluk, for å redusere risiko for vannskader og oppfylle krav fra forsikringsselskap og anbefalte bransjenormer.







UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

En kjøkkenventilator med kullfilter (resirkulerende ventilator) er en type vifte som ikke er tilkoblet en utluftskanal, men i stedet renser luften gjennom et fettfilter og et kullfilter, før luften blåses tilbake i rommet. Kjøkkenventilator med kullfilter fungerer ved å trekke ut matos og lukt, filtrere dette gjennom fett- og kullfilter, og returnere luften til rommet.

Vurdering av avvik:

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

Kjøkkenventilatoren er utstyrt med kullfilter som renser luften ved hjelp av filtrering før den tilbakeføres til rommet. Løsningen fjerner lukt i begrenset grad, men gir ingen effektiv fukttransport ut av boligen

Konsekvens/tiltak

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

Vær klar over at kullfilter ikke fjerner fukt, så god generell ventilasjon på kjøkkenet er viktig. Det anbefales å etablere avtrekk ført ut gjennom yttervegg. Dette vil gi bedre fjerning av fukt og matos, samt bidra til et mer effektivt og sunt inneklima sammenlignet med bruk av kullfilter alene.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyningen til boligen er ført med plastrør og kobberrør fra stoppekran og videre til intern fordeling i boligen. Inspeksjonsluke for stoppekran er lokalisert i skilleveggen mellom stue og bad i 1. etasje, og funksjonstest ved befaring viste normal drift. Det er registrert irringer på kobberrørene ved stoppekranen, men det ble ikke observert lekkasjer på anlegget under befaringen. Boligen har vært ombygd i flere perioder, og det antas at vannrørene stammer fra ulike tidsperioder. Tilstanden på anlegget kan derfor ikke fullt ut vurderes, og det anbefales å være oppmerksom på mulige behov for oppfølging eller kontroll.

Vannrør er synlig under himling i underetasjen.

Vurdering av avvik:

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

Vannrør som har passert mer enn 50 % av forventet levetid har økt risiko for lekkasjer, redusert funksjon og slitasje på tilkoblinger. Dette kan medføre vannskader, driftsproblemer og behov for reparasjon eller utskifting i nær fremtid.

Konsekvens/tiltak

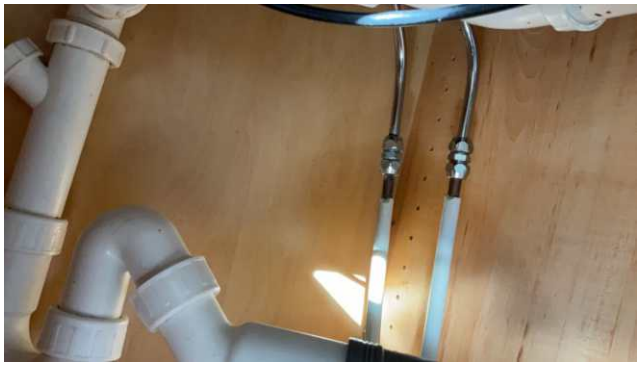
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannrør som har passert mer enn 50 % av forventet levetid har økt risiko for lekkasjer som kan medføre skader på tilstøtende konstruksjoner.







TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeåret. Utlufting av avløp er ikke vurdert eller lokalisert. Stakeluke er ikke lokalisert

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrør er av ukjent alder og antas å være etablert i flere tidsperioder. Synlige rørføringer innvendig er i plast, men ut fra alder og levetid anses mer enn 50 % av forventet brukstid å være passert. Det kan derfor være skjulte deler av anlegget med eldre utførelse og redusert tilstand.

Når avløpsanlegg har passert store deler av forventet levetid, øker risikoen for lekkasjer, driftsproblemer og behov for reparasjon eller utskifting. Det anbefales derfor å følge opp med jevnlig kontroll, og være forberedt på tiltak eller fornyelse av avløpsanlegget innen overskuelig fremtid.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Når avløpsanlegg har passert store deler av forventet levetid, øker risikoen for lekkasjer, driftsproblemer og behov for reparasjon eller utskifting.





TG 1 Ventilasjon

Det er montert villavent (el) avtreksventil med gjenvinning i bunn av trapp, ellers er det ventiler i vegger og mekanisk avtrekk på våtrom i 1.etg og kjøkken i 1.etg.

Det er montert veggventil i oppholdsrom i 1.etg

Tilstandsrapport









TG 2 Varmtvannstank

Ozo bereder tilkoblet underetasjen er montert i i bod i 1.etg. Bereder er montert med avrenning fra ekspansjonsventil via plastvannsledning ned gjennom bjelkelaget og kommer til syne bak bak dusj i våtrom i underetasjen.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Bereder er montert uten fast tilkobling

Varmtvannsberederen er på 2000W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt eU'ekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres
med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfelle er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2014, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt. Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens er varmgang i stikkontakt. Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker.

TG 2 Varmtvannstank - 2

Bereder er montert på vegg på bad i 1.etg.
Varmtvannsberederen er montert uten fast tilkobling

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

En varmtvannsbereder som er eldre enn 20 år har passert forventet levetid og har økt risiko for lekkasje, korrosjon og funksjonssvikt. Dette kan medføre lekkasje/funksjonssvikt og behov for akutt utskifting.

Varmtvannsberederen er på 2000W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt eU'ekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres
med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfelle er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2014, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt. Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker.

Konsekvens/tiltak

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

Dersom bereder har passert forventet levealder, kan det medføre lekkasje/funksjonssvikt og behov for akutt utskifting.

Konsekvens er varmgang i stikkontakt. Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker.

Tilstandsrapport



Bereder er ikke fast tilkoblet



Produksjonsår 2000

TG 1 Andre installasjoner

Stengeventil for vannutkaster er lokaliset på kjøkken i underetasjen. Oppunder taket ved vinduet.



TG 3 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.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter er plassert i fellesarealet ved hoveddør i 1. etasje. Sikringsskapet inneholder sikringer i samsvar med oppført kursfortegnelse. I underetasjen er det etablert et eget sikringsskap, men dette er tilkoblet felles strømmåler. Det er ikke samsvar mellom sikringer og kursfortegnelse på sikringsskapet i underetasjen, Det mangler plastdeksler innvendig i sikringsskapet og noe mangelfull tetting i nedre del av sikringsskap, noe som medfører risiko for berøring av strømførende deler. I tillegg er strømmåler for en annen seksjon plassert i samme skap.

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.
   2003 Ukjent alder på sikringsskap og automatsikringer. Seksjonering i 2003 med påfølgende utbedringer i nyere tid. Stedvis levert med samsvarerklæringer, men alder er antatt og det anbefales en utvidet elkontroll
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det foreligger samsvarserklæringer i sikringsskap, men dette fremstår ikke som komplett
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger samsvarserklæringer i sikringsskap, men dette fremstår ikke som komplett
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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Tilstandsrapport

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?
    Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei
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 Det elektriske anlegget fremstår som eldre, og det foreligger ingen dokumentert el-kontroll. Alderen gjør at anlegget kan være sårbart for slitasje og mangler i forhold til dagens krav og sikkerhetsstandarder. Det er registrert enkelte forhold, som løse deksler på bad i 1. etasje, som kan innebære økt risiko for både funksjonssvikt og berøringsfare. Samlet sett vurderes tilstanden å kunne utgjøre en potensiell fare for liv, helse og materielle verdier.

    Det er misforhold mellom antall sikringer og kursfortegnelse på underfordeler/skap i underetasjen.

    Det anbefales på det sterkeste å gjennomføre en utvidet el-kontroll utført av autorisert installatør. En slik kontroll vil kunne avdekke eventuelle skjulte feil og gi en oversikt over nødvendige tiltak for å sikre et trygt og forskriftsmessig elektrisk anlegg.

Generell kommentar

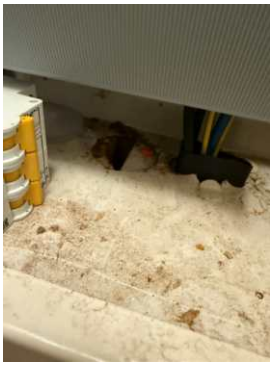
Avsetning i kostnadsestimat settes for en utvidet el-kontroll. Eventuelle kostander for utbedringer etter tilsyn vil kunne medføre økte kostander.

Kostnadsestimat: Under 10 000









Sikringsskap i 1.etg

TG 3 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.

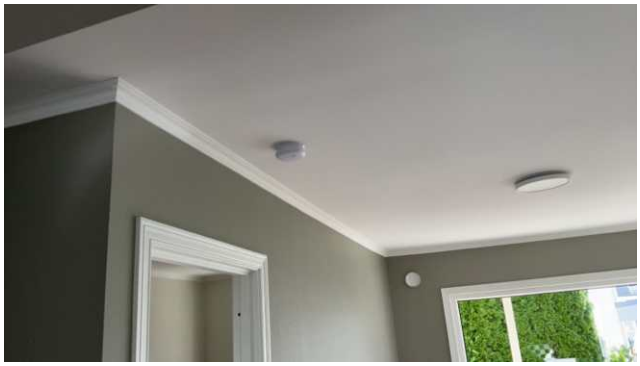
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens 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 Det er registrert en håndslukker i hver etasje

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Tilstandsrapport

Ja Håndslukker er fra 2004 og må ersattes med ny for å lukke avviket.
Avsetning gjelder kostander for innkjøp av nye håndslukkere



3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Det er montert røykvarsler i hver etasjen

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Funksjonstestet ok

Kostnadsestimat: Under 10 000







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

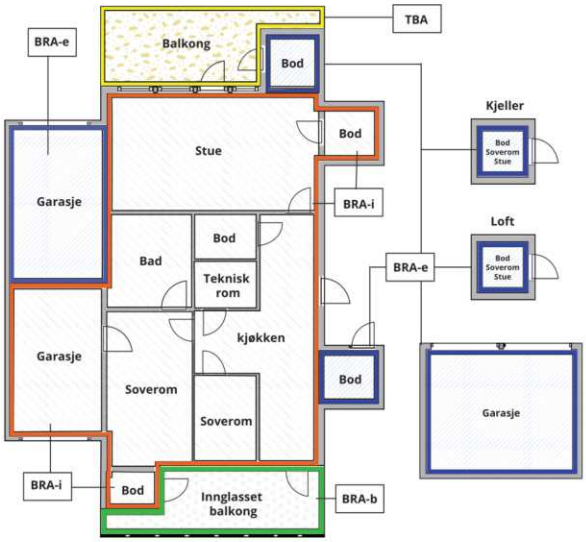
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	39			39	18
Underetasje	40			40	
SUM	**79**				**18**
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Stue/kjøkken, bad, soverom		
Underetasje	Kjellerstue, gang, bod, kjøkken, bad		

Kommentar

Det disponeres bod på loft i 3.etg med gulvareal på 9m2 med lav høyde. Bod i 3.etg er ført opp med enkle skillevegger i tre med enkel dør/port. Areal i bod har ikke målbart areal over 190cm

18m utvendig terrasse

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er registrert flere endringer innvendig i leilighet mot tegninger; Det er ikke tegnet inn trapp i stue i 1.etg mellom etasjer. Skillevegg mellom stue og kjøkken er fjernet, underetasjen har montert kjøkkeninnredning i vaskerom og det er montert brannskille med dør i underetasjen mot fellesareal og boder. Underetasjen fremstår som innredet for oppholdsrom, men det er betydelig avvik med tanke på rømning.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se egenerklæringsskjema.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Underetasjen er innredet og tatt i bruk som oppholdsrom, men takhøyden tilfredsstiller ikke gjeldende krav, og byggetegningene viser heller ikke at arealet er godkjent til varig opphold. Bruken av underetasjen som oppholdsrom anses derfor som ikke-godkjent, og det kan medføre krav om endring eller søknad om bruksendring til kommunen dersom rommet skal benyttes lovlig til dette formålet.

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)**
Boligbygg med flere boenheter	39	40

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Underetasjen er innredet, men er ikke godkjent for varig opphold. Innredet rom i underetasjen er vurdert som S-rom

Nestor Takst AS
Ægirs vei 10
4632 KRISTIANSAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.9.2025	Øystein Svaland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	152	418		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hugins gate 4

Hjemmelshaver
Larsen Christian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger attraktivt til på Lund, et ettertraktet og barnevennlig boligområde kun en kort spasertur fra Kristiansand sentrum. Skoleveien er trygg med gang- og sykkelsti, og det finnes flere barnehager og skoler i nærområdet. Området byr på gode rekreasjonsmuligheter med lekeplasser, idrettsanlegg og kort vei til både Baneheia og Odderøya som har flotte tur- og bademuligheter. I tillegg er det kort avstand til butikker, kaféer og kollektivtilbud, noe som gjør området svært praktisk og familievennlig.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, asfalt, beplantning, forstøtningsmurer og treterrasser.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 400 000	2005

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.09.2025		Gjennomgått	5	Ja
Tegninger	13.06.1938	Ligger vedlagt i byggesaksmappe. Revidert i 2002 i forbindelse med seksjonering	Gjennomgått	9	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2025	
2	29.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• 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/MR5992

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131250128

Selger 1 navn
Christian Larsen

Gateadresse
Hugins gate 4

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4631

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: 2005

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 20

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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

Beskrivelse: tett sluk bad 1 etg og sprekk i plate bad kjeller

Document reference: 131250128

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Nytt belegg bad lagt opp på eksisterende belegg og våtromsgrunning, helsparkling og slett duk og våtroms maling på eksisterende plater. Ny baderoms innredning utført av olto VVS på bad kjeller og bad 1 etg.

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

Beskrivelse: Tett sluk i bad 1 etg, bestilte rør spyling til å spyle opp rørene til sluk, alt er nå ok.

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: Har vært målt fukt i yttervegg i de 2 oppholdsrommene som jeg vet om. Det er gjort en del tiltak på disse ytterveggene av meg selv, men kan ikke garantere at dette er 100 % fuktfritt. Det er boret inn 2 nye lufteventiler i hver yttervegg, smørt en diffusjonsåpen maling, deretter lagt på utvendig knudrepapp og lektet ut vegg og platet den på nytt, det er smørt fuktsperre på gulv, flytsparklet. nye varmekabler på det store hovedrommet og laminat.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Var lekasje i tak via lufteventil dette ble fikset av agder bygg og takst i 2025

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: ja, gulv er skjeve. knirker i parkett 1 etg. kjeller så er jeg usikker

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var råte i bunnsvill på på ytterveggene som nå er byttet ut i kjeller med tiltak som jeg har beskrevet tidligere.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: blombert en måler, byttet ut en termostat bryter og byttet noe lamper i kjeller

Arbeid utført av: one co

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250128

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

Beskrivelse: tømrer arbeid er utført av familie. bytting av yttervegger, samt laminat på gulv på 2 rom i kjeller

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Verandaen er jekket opp, samt satt inn en vindeltrapp mellom etg

Arbeid utført av: Terje Urdal 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

Beskrivelse: kjeller er innredet og ikke godkjent som oppholdsrom

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: På sikt så har de ønske om å bytte kledning, men ingen ting som er vedtatt.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250128

Tilleggskommentar

Lys til boder i kjeller er koblet opp til min strøm måler, dette kompenseres med 1200 kr i året av sameiet, fellesutgifter vil være kr 2000 kr -100 kr strøm kompensasjon. Dvs 1900 kr i mnd.

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 forsikringspremie er 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: 131250128

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
christian larsen	95734187cc2c0b5c4a5e8 75339ce9af5c2056b95	22.09.2025 14:56:50 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131250128

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

Revidert dokument 20.02.2020

VEDTEKTER FOR SAMEIET HUGINS GATE 4

Sameiets navn er Hugins gate 4 og omfatter samtlige seksjoner i Kristiansand kommune:
4204-152/418/0/2
4204-152/418/0/1
4204-152/418/0/4
4204-152/418/0/3

Sameiet består av seksjoner med følgende eierandeler 25%

Hver sameier har andel i hele eiendommen og eksklusiv råderett over den spesifikke seksjonen iht tinglyste seksjoneringstegninger. Jamfør eierseksjonsloven §1.

Alt areal som ikke inngår i seksjonenes eksklusive areal, inklusive tomt og uteanlegg, er fellesareal.

Sameiet skal ha en egen driftskonto for sameiets utgifter. Driftskontoen disponeres av sameiermøtet gjennom styret.

Felles uteareal disponeres av sameierne med lik rett til bruk uavhengig av sameiebrøk.

Endringer i bruk av fellesarealet ved f.eks. oppføring av nye bygninger som felleseie (på fellesarealet) eller som tilleggsdel til seksjon, samt omgjøring av tomtearealer eller bygningsdeler til tilleggsdel for seksjon(er), skal godkjennes av flertall i sameiermøte.

Sameiermøte skal avholdes hvert år, og om nødvendig flere ganger i året.

Hver seksjonseier har 1 stemme på sameiermøtet, uavhengig av eierbrøk.)

Sameiermøtet er sameiets øverste organ og et flertall av sameierne, kan på 4 ukers varsel kreve at det avholdes sameiermøte.

Sameiermøtet skal tre sammen dersom styret eller en av sameierne fremmer forslag om tiltak som berører fellesarealene.

Sameiermøtet fastsetter fordeling av kostnadene etter sameiebrøken iht eierseksjonslovens § 23.

Sameiermøte disponerer de midler som står på sameiets felles driftskonto, gjennom styret.

Revidert dokument 20.02.2020

Større vedlikeholdsarbeider på fellesarealene skal godkjennes av sameierstyret.
Sameiermøtet fastsetter ordensreglement for sameiet og - reglement for bruk av fellesarealene i sameiet
Økonomiansvarlig fungerer som styreleder.
Styret er ansvarlig for innkalling til sameiermøte.
Styret er ansvarlig for at det føres regnskap over fellesutgifter og at dette legges frem for sameiermøtet.
Det kreves ikke at regnskapet er revidert.
Styret har ikke myndighet til å inngå avtale om større vedlikeholdsoppgaver/renovering uten at dette er godkjent av sameiermøtet.
Styret skal sørge for at sameiets utgifter fordeles på sameierne som fastsatt av sameiermøtet, og sørger for innkreving av disse ved å benytte en fast innbetalingskonto.
Styret har ansvar for at sameiets eiendeler er tilstrekkelig forsikret.
Styret ved styreleder har signeringsrett for sameiet som berørt part i saker etter plan og bygningsloven og ved fradeling av naboarealer. Styret skal varsle alle sameieparter om at slikt varsel er mottatt og hvor sakens papirer kan leses.
Sameiernes plikter:
Den enkelte bruksenhet må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene.
Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgiftene etter fordeling i henhold til bestemmelsene ovenfor.
Ovenfor tredjemann, er sameierne solidarisk ansvarlig og kostnaden fordeles likt mellom seksjonene.
Tvistemål i sameieforholdet avgjøres etter bestemmelsene i tvistemålsloven.

Hver seksjon har lik rett til parkering på sameiets grunn. Sameiermøte fastsetter parkeringsbestemmelser.
 For øvrig gjelder bestemmelsene i lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner .

Innkalling til møte for eierseksjonssameiet Hugins gate 4

Møtedato: Fredag 12.Juli 2024
Møtetidspunkt: kl 1800
Møtested: Hugins gate 4 utenfor

Hvem kalles inn: Alle seksjonseiere

Møtet vil handle om følgende saker:

---

1. Oppfølging

A Igjen har det kommet rot på loftet. Vi redegjør for hvem som eier dette, og avtaler måte å fjerne dette på.





Fungerer ordningen med tilbakeslagsventil på loftet? Har lukten avtatt?

B Det er installert varmtvannsbereder på felles loft uten at det er godkjent av sameiet. Det innebærer at vi i fellesskap blir enige om veien videre. Det kreves godkjent drenasje for

spillvann, samt vannkar under varmtvannsbereder. IF Forsikring sier de vil avkorte premien vesentlig dersom det ikke er installert FK-godkjent utstyr på lovlig vis.





C Det er igjen plassert søppel under veranda. Vi redegjør for hvem som eier dette, og avtaler måte å fjerne dette på.







D Det vokser godt med grønt rundt huset. Vi avtaler hvordan vi friserer vekk det verste.



Møtet ble kalt inn av: Even von Porat Fiane / 01.07.24

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Hugins gate 4

Møtedato: Mandag 3. februar 2020
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Hugins gate 4 utenfor

Til stede: 3 seksjonseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 4 stemmeberettigede.

Møtet ble åpnet av Even von Porat Fiane.

---

1. Konstituering

A Valg av møteleder
Som møteleder ble Even foreslått.

Vedtak: Valgt

B Godkjenning av de stemmeberettigede
Det ble foreslått å anse fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtak: Godkjent

C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne Som fører av protokoll ble Even foreslått. Som protokollvitne ble Brita foreslått.

Vedtak: Valgt

D Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

E Valg av styreleder
Det ble foreslått Even. Avstemming ble holdt av samtlige stemmeberettigede og det var enstemmig. Even er nå valgt til styreleder.

Vedtak: Godkjent

---

2. Behandling av innkomne forslag og saker

2.1) Vi er enige om at vi skal male huset til våren, og at Christian skal skaffe et tilbud på maling. Even gjøregeninnsats med å fjerne gamle ledninger langs kledning, paraboler, og antenner. Even vasker og maler i ståhøyde og tilgjengelige flater.

Når anbud for husvask og husmaling foreligger, betaler hver andelseier på forskudd. Arbeidet blir ikke igangsatt før alle har betalt inn dette.
Det er råte i kledningen. Ukjent hvor omfattende. Overslag fra tømrer innhentes når huset er vasket og skrapt.
Tom Rune var bekymret over at leiligheten i kjelleren mangler rømningsvei. Even overbringer bekymringen til Christian.
Ved besiktigelse av loftet, oppdaget Tom Rune et åpent lufterør, som antakelig er kilden til kloakklukten på loftet. Tom Rune påtar seg å fikse dette røret med en ventil. Vi avventer effekten av dette. Ved
rydding av loftet vil dette evt avdekkes.
Vårens dugnad: Vi tilstreber å tømme loftet på vårparten, der alle deltar. Til dette trenger vi en tilhenger. Kan Christian bidra med tilhenger?
Til våren må vi rette opp luftekanalen, og til dette trenger vi en lift. Kan Christian skaffe en pris på leie av lift? Mens vi har liften, må vi inspisere og utbedre ødelagte takstein på nordøstre hjørnet.
Even overtar ansvar for økonomien, og Tom Rune lovet å betale inn det han skylder til sameiet umiddelbart, slik at sameiets felleskonto igjen går i pluss (den er nå i minus).

Vedtak på samtlige saker: Godkjent

Møtet ble hevet kl.: 20:40. Protokollen signeres av

Even von Porat Fiane
Møteleder & protokollfører

Brita Elise Nordmo
Protokollvitne

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Hugins gate 4

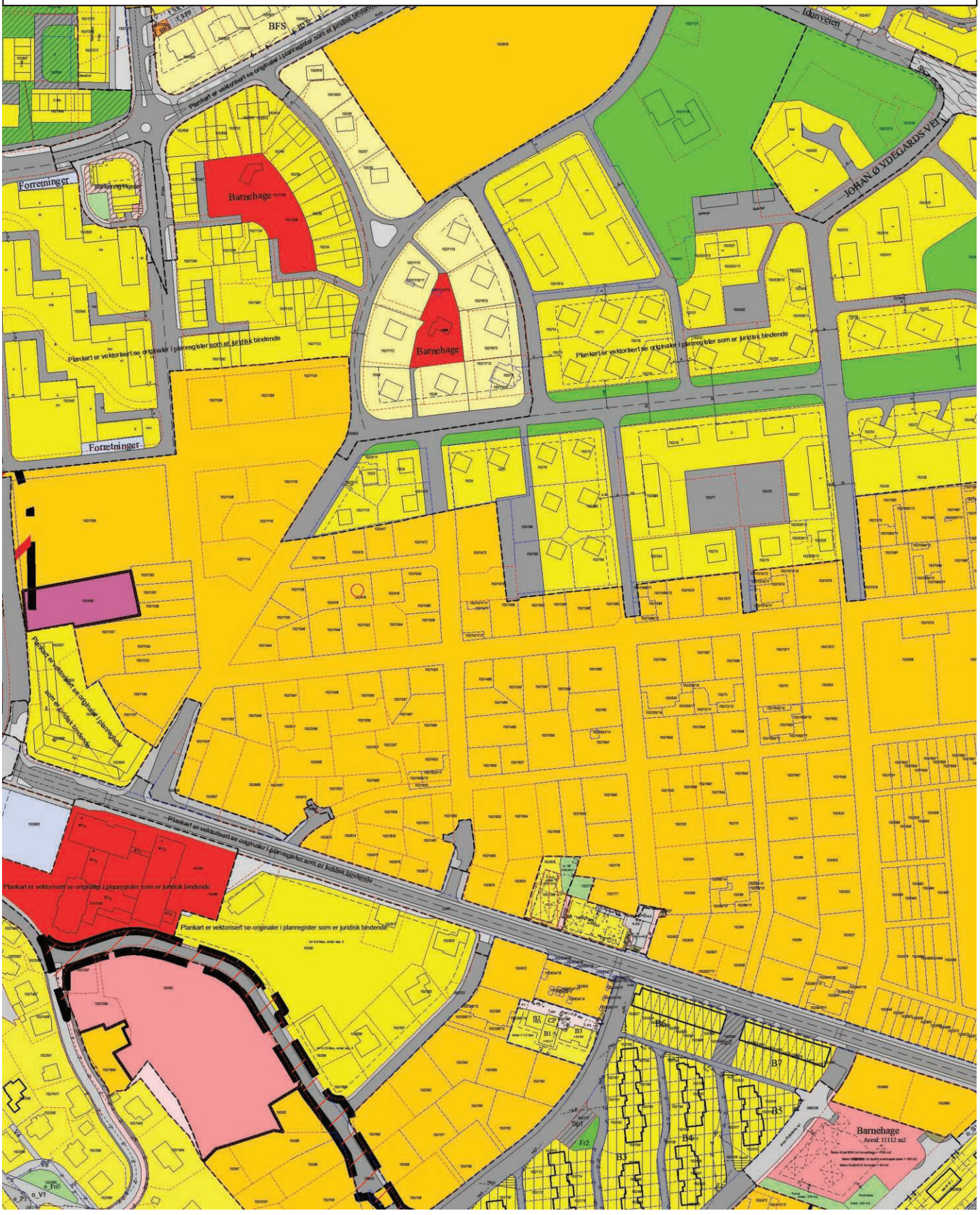
Dato: 12.03.2025

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32


Idunveien
JOHAN Ø VDEGARDS VEI
Forretninger
Barnehage
Barnehage
Forretninger
Plankart er vektorisert se originaler i planregister som er juridisk bindende
Plankart er vektorisert se originaler i plan
Plankart er vektorisert se originaler i plan
Plankart er vektorisert se originaler i plan

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Bestemmelseområde
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Grav og urnelund - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - nåværende
- Farleder - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Fjernveg tunnel - framtidig
- Hovedveg - nåværende

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

KRISTIANSAND KOMMUNE

N

Område: Temakart

Dato: 12.03.2025

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32




T11a Flysikkerhet - Vurderingssoner
Restriksjonsområde innflygingslys
Vurderingssone turbulens
Vurderingssone lysendring
T11a Flysikkerhet - Restriksjonsområde
Terreng
Hinderflate - Høyde
Innflygningsflate - Grense
Utflygningsflate - Grense
Utflygningsflate - Senterlinje
Hinderflate - Grense
Abc123 - Tekst
T13 Luftkvalitet
Gul sone
Rød sone
T12 Støy
Gul sone
Rød sone
T11b Flysikkerhet - Restriksjonsområde
Koter for maksimal byggehøyde i navigasjonsinstrumentenes restriksjonsområder (ekv. 10m)
Abc123 - Tekst
T10 Samferdsel - Sykkelvei
Hovedsykkelnett (nåværende)
Hovedsykkelnett (framtidig)
Sykkelekspressvei (nåværende)
Sykkelekspressvei (framtidig)
T10 Samferdsel - Kollektivtransport
Buss (nåværende)
Buss (framtidig)
T9 Vernet og fiskeførende vassdrag
Bekkeutløp
Vandringshinder (naturlig)
Vandringshinder (menneskeskapt)
Vandringshinder (annet)
Laks- og sjøørretførende bekk/elv
Mulig laks- og sjøørretførende bekk/elv
Laks- og sjøørretførende kulvert
Vernet vassdrag
Laks- og sjøørretførende elv
Mulig laks- og sjøørretførende elv
Laks- og sjøørretførende vann
T8 Kulturmiljø
Grense for Kulturminneområde
Grense for hensynssone - Angitt hensyn
1 - Svært stor verdi
2 - Stor verdi
3 - Middels verdi
T7 Fiskeri
Strandnotstasjon
Akvakultur (punkt)
Akvakultur (flate)
Fiskeplass - Aktive redskap
Fiskeplass - Passive redskap
Fredningsområde - Hummer
Gytefelt - Torsk
Lossettingsplass
Rekefelt - Aktive redskap
T6 Dyrket Mark
Fulldyrka jord
Overflatedyrka jord
Innmarksbeite
T5 Grønnstruktur
Grønnstruktur
Viktige vann og sjøarealer for friluftsliv
Offentlig friluftsområde
Merket tur- og friluftsrute
Turvei (nåværende)
Turvei (framtidig)
Barnevandrersti
Lysløype
Kyststi
Kyststi (manglende forbindelse)
Badeplass (nåværende)
Badeplass (framtidig)
Utsiktspunkt
T4 Naturmangfold
Svært viktig
Viktig
Lokalt viktig
T3 Flom
Havnivåstigning +3m
Stormflo
Flom i vassdrag
t2_kvikkleire_revidert
Marin grense
Mulig marin leire
T1 Skred
Snøskred (utløpsområde)
Snøskred (utløsningsområde)
Steinsprang (utløpsområde)
Steinsprang (utløsningsområde)
Andre løsmasseskred

Oversiktskart

Adresse: **Hugins gate 4, 4631 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/152/418/0/1**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 312 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 10.03.2025

N



Matrikkelkart

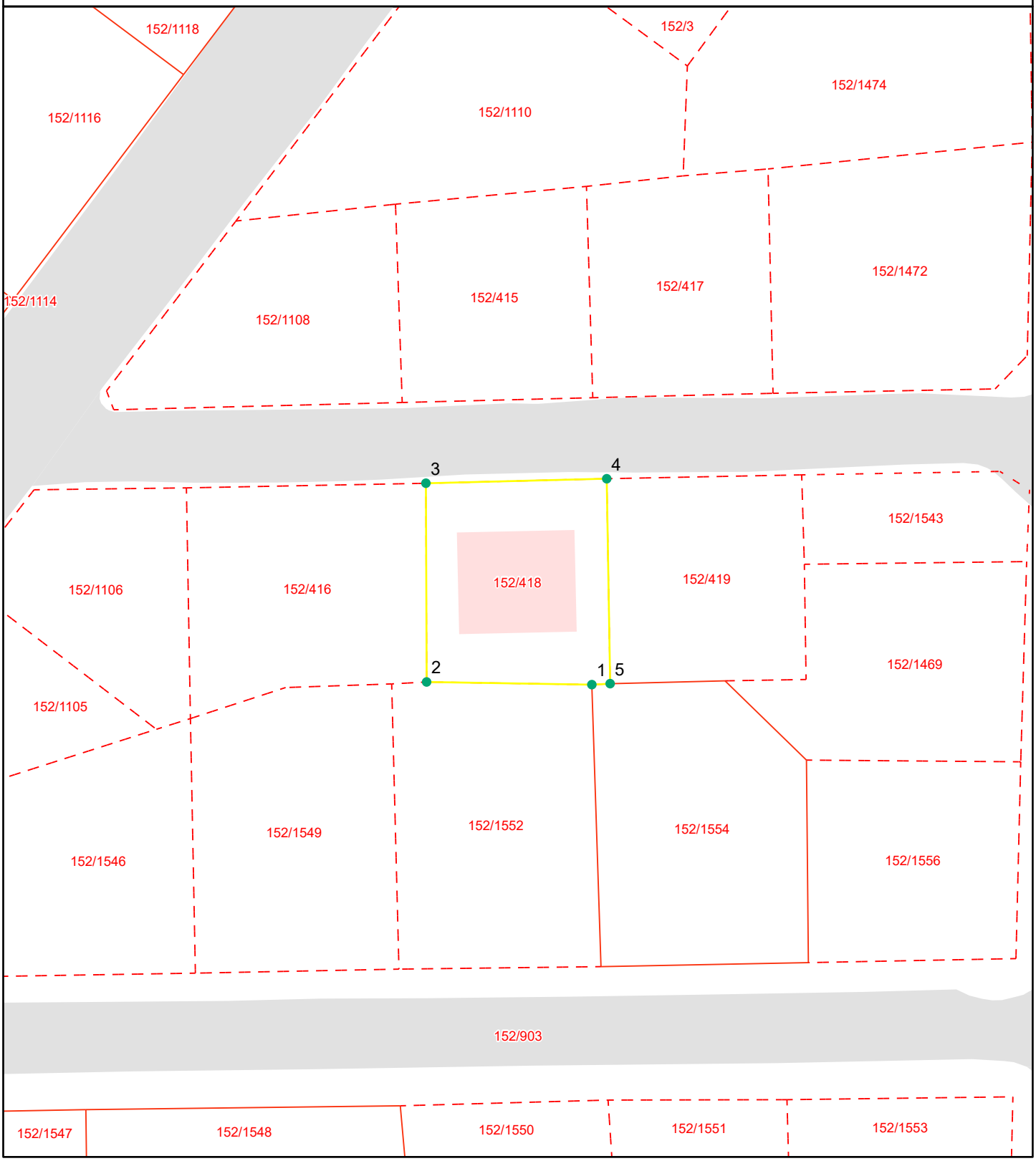
Adresse: **Hugins gate 4, 4631 Kristiansand S**
Gnr/bnr: **4204/152/418/0/1**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 312 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 10.03.2025

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: 312 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6467024.35	89423.33	Mur	Gjerdestolpe	GPS Fasemåling RTK	10	15.25	0
2	6467024.6	89408.08	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	18.32	0
3	6467042.91	89408.02	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	16.69	0
4	6467043.33	89424.7	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	18.88	0
5	6467024.44	89425.02	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	1.69	0