

Tilstandsrapport for bolig

Med arealmåling og markedsverdi

**Elvegata 56B**

4614 KRISTIANSAND S
Gnr. 150 Bnr. 218 Snr. 2
1001 Kristiansand kommune

Byggeår 1942

Benevnelse

Leilighet i en boligblokk.

Tomteareal**BRA**

49 m²

251 m²

Markedsverdi

Kr. 1 760 000



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Oppdragsnr./Ref.nr. 511897
Befaringsdato 21.10.2019
Rapportdato 01.11.2019

Rapportansvarlig Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad
Takstingeniør: Torleif Fjellestad
Rådhusgt 21B, 4614 KRISTIANSAND S
Tlf.: 90065203
E-post: torl-fj@online.no

 **Torleif Fjellestad**
Takstmann/Byggmester

Tilstandsrapport for bolig

Tilstandsrapport for bolig og dens avgrensninger

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter.

Tilstandsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte.

Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt.

Eier/ formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmeidler.

Takstrapporten

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk Takst og er utført i henhold til Norsk Takst sine instruksjoner.

Om takstingeniøren

Norsk Takst er ledende i taksering. Våre takstingeniører har en god kompetanse, samt lang erfaring innenfor alle typer byggvurdering. Etter å ha gjennomgått Norsk Taksts opplæring innenfor spesialområdet Tilstandsrapport, blir våre medlemmer godkjent for å utføre blant annet Tilstandsrapport for bolig. Ønsker du å unngå problemer etter at din bolig er omsatt, velger du å la en takstingeniør fra Norsk Takst utføre en Tilstandsrapport for bolig.

Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig i Tilstandsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningdeler).

Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med P378 veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Befaringen

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste detaljeringsnivå.

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).
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsa det.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.

- Bruk av stikktagninger. Stikktagninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Levetidsbetraktninger

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggforskserien Byggforvaltning februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.

Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvisenten ber om det.

Verditakst er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvisenten ber om det.

Andre uttrykk og definisjoner

Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.

Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk.

Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.

Stikktagninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.

Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.

Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.

Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se "Tilstandsgrader" under punktet om Rapportens struktur.

Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.

Fuktmålerutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvisenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding til Takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Eiers egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema skal kontrolleres av takstingeniøren. Eventuelle avvik fra gitte opplysninger i egenerklæringsskjemaet og forhold takstingeniøren har registrert skal kommenteres i rapporten. Ved dødsbo eller andre forhold som egenerklæringsskjema ikke foreligger, skal dette kommenteres.

Tilstandsrapport for bolig

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: <http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/511897>

Egne premisser

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstmann i Norsk takst, som følger det regelverk og de etiske regler NTF har fastsatt for medlemmene.

Kunden/rekvirenten må lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmann, hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Denne rapporten er basert på undersøkelsenivå 1 som er laveste nivå etter NS 3424. Det oppfordres til å lese hele ledeteksten foran.

Er rapporten eldre enn 6 mnd, bør undertegnede kontaktes for ny befaring og oppgradering.

Befaring og utarbeidelse er utført etter beste skjønn.

Eiendomsopplysninger

Adresse	Elvegata 56B								
Postnr./sted	4614 KRISTIANSAND S								
Kommune	1001 Kristiansand	Gnr	150	Bnr	218	Fnr		Snr	2
Hjemmelshaver	Christian Roland								
Rekvirent	Christian Roland								
Befaringsdato	21.10.2019								
Tilstede / opplysninger gitt av	Mor til eier.								

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Boligblokk	1942	Senere tid

Dokumentkontroll

Dokumentene i kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.

Registrerte avvik fra eiers egenerklæring

Eieres egenerklæringsskjema er ikke gjennomgått

Andre opplysninger

Ved utarbeidelse av tilstandsrapport for leilighet i et større sameie vil jeg presisere at det er kun leiligheten som er blitt gjennomgått som vil si at utvendige fasader, grunn, yttertak og øvrige deler av fellesarealer er ikke blitt vurdert.

Opplyser om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke stemmer overens med dagens krav til konstruksjonen og utførelse.

Det var ingen til stede under befaringen som kjenner historikken til leiligheten som vil si at rapporten for det meste bygger på mine visuelle vurderinger med enkle målinger.

Arealmåling er utført fysisk på stedet i.h.t. Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger - 2014 og ved hjelp av målelaser. Dette uavhengig av evt. avviksforhold knyttet til forskrifter-og/eller manglende godkjenning av arealdeler.

Det er ikke foretatt noen form for lydmålinger mellom boenheter.

De branntekniske forhold er ikke vurdert dersom det ikke fremkommer annet i rapporten.

Alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementens tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.

Tilstandsrapport for bolig

Konklusjon

Her er nevnt forhold som er vurdert å kunne ha vesentlig betydning, samt andre anbefalte undersøkelser.

Selve leiligheten fremstår i bra stand ut i fra alder på denne. Normalt vedlikehold med noe oppgraderinger av enkelte bygningselementer på noe sikt må beregnes på grunn av normal slitasje og elde.

Momenter som antas å ha betydning for kjøper:

- Vinduer er fra midten av 80 tallet og bærer noe preg av slitasje og elde.
- Hoveddør av type brannør er funnet i bra stand.
- Eldre sluk og avløpsrør.
- Sikringsskapet har skrusikringer og det meste av anlegget er i fra byggeåret.
- Kjøkkeninnredningen fremstår i bra stand.
- Bad/vaskerom ble noe oppgradert i 2017.
- Ingen indikasjoner på fukt ved søk i våtsoner på våtrom og kjøkken.
- De fleste overflater normal slitasje ut i fra alder på disse.

Forøvrig må hele rapporten leses i sin helhet.

Spørsmål ang.rapporten kan rettes direkte til takstmann/byggmester Torleif Fjellestad hverdager mellom kl.08.00 - 16.00 på 90065203 eller mail:torlfj@online.no

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten målesetter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" er tilgjengelig på www.norsktakst.no.

Leilighet i en boligblokk.	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
Første	55	49	49	0	Gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom, toalettrom og soverom.	
Sum	55	49	49	0		
Sum alle bygninger	55	49	49	0		

Kommentarer til arealberegningen

Det er bruken av rommene som blir vurdert på befaringen ut i fra takstbransjens retningslinjer for arealmåling som ikke tar hensyn til lover, forskrifter, eventuelle godkjenninger av arealdeler og lignende

Det tilhører en bod i kjeller til leiligheten som ikke er ble besiktiget eller tatt med i arealberegningen for selve leiligheten.

Kommentarer til planløsningen

Bra utnyttelse av tilgjengelig areal.

Spesielle forhold

Utleieforhold	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Boret	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Konsesjonsplikt	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Forkjøpsrett	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Særeeie	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
Har boligen livsløpsstandard	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei

Reguleringsmessige forhold

Er godkjent utnyttet til boligformål.

Tilstandsrapport for bolig

Tomt / område / miljø

Tomteareal	251 m ²	Type tomt	Eiet	
------------	--------------------	-----------	------	--

Beskrivelse

Ligger fint til med utsikt i mot elva.
Fellesarealer er funnet i bra stand.
Forholdsvis korte avstander til sentrum med butikker, skole, barnehage og lignende.

Opplysninger om adkomst, vann og avløp

Er tilkoblet kommunalt vann og avløpsnett.

Markedsanalyse

Neden forestående normale salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked. Størrelse, standard, og beliggenhet tatt i betraktning.

Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes! Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler. Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Markedsverdi

Kr. 1 760 000,-

Sted og dato

Kristiansand, 01.11.2019



Torleif Fjellestad



Tilstandsrapport for bolig

Bygg A: Boligblokk

Tilstandsrapport

Vinduer og dører

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakinger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Beskrivelse

Eldre vinduer av type midthengslet i stue.
Ellers eldre glidehengslet vinduer med noen med fast karm.
Nyere hoveddør av type brannør.
Eldre opprinnelige innerdører med stor spegel som er blitt tapetesert med glassfiberstriem.

Vurdering

Hoveddøren av type brannør er funnet i bra stand.
Eldre opprinnelige innerdører er også funnet i bra stand ut i fra alder på disse.

TG: 1

Vinduer er blitt byttet på midten av 80-tallet og bærer en del preg av slitasje. Dette gjelder spesielt på utvendig karm og ramme.
Har satt en samlet gjennomsnittlig tilstandsgrad på alle vinduer.

TG: 2

Tiltak / konsekvens

Det må beregnes en god del vedlikehold med enkelte oppgraderinger/utskiftninger på noe sikt. Dette på grunn av alder og fare for punkteringer av vindusglass, lekkasje i mellom karm og ramme og slitasje i åpne og lukkemekanismer.

Levetid

Ihht. Byggforsk byggedetalj 620.015 byggforvaltning del 1 er normal levetid 20 - 40 år.
Garanti på isolerglass er mellom 5 - 10 år.

Piper og ildsteder

TG 2

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feiluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbar materiale.

Beskrivelse

Eldre opprinnelig teglsteinspipe.
Ildsted i stue.

Vurdering

Synlige sider av pipe er vurdert og funnet i bra stand.
Ingen merknader til ildsted.
Tilstandsgraden er i hovedsak satt ut i fra alder.

Tiltak / konsekvens

På generelt grunnlag anbefales jevnlig offentlig kontroll av eldre pipe og ildsted.

Etasjeskillere

TG 2

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Beskrivelse

Støpt dekke med furugulv.

Vurdering

En kan se noen skjevheter visuelt. En må her ta byggeår og datidens byggeskikk med i betraktningen.
Er ikke brukt målelaser eller rettholt på gulvene for å måle størrelse på avvik.

Tiltak / konsekvens

Rommene fungerer greit med disse avvik.

Tilstandsrapport for bolig

Bad - vaskerom.

TG 2

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredning vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Noe eldre overflater.
Malte himlingsplater.
Fliser på gulv med oppkant.
Malt glassfiberstriepå vegger.
Opplegg for vaskemaskin.
Eier opplyser at dusjkabinett, sevant og baderomsinnredning ble oppgradert i 2017.

Vurdering

Eldre opprinnelig sluk er vurdert og det er litt fall på gulvet i rundt selve sluke.
Er en for lav oppkant ved dør i forhold til topp sluk.
Ventilasjon av rommet ved hjelp av en ventil til felles avtrekk kanal.
Ingen luftespalte i dør for tilgang på luft som heller ikke var vanlig i denne byggeperioden.
Innredning og vvs utstyr funnet i bra stand.
Dusjkabinett er blitt installert som er en sikker og god løsning med tanke på fuktighet på denne type våtrom.
Ingen indikasjoner på fukt ved søk i våtsoner ved hjelp av en fuktighetsindikator.
Tilstandsgraden er satt ut i fra gjennomsnittlig levetid på denne type våtrom og vurderinger med enkle søk på stedet

Tiltak / konsekvens

Noe oppgraderinger av dette rommet bør beregnes.

Levetid

I hht. Byggforsk byggedetalj 620.015 byggforvaltning del 2 er levetid 20 - 25 år for våtrom med fliser på gulvet med oppkant.

Toalettrom

TG 2

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilasjon av rommet.

Beskrivelse

Malte himlingsplater.
Malte murvegger.
Fliser på gulvet med oppkant.

Vurdering

Selve klossetet er funnet i bra stand.
Ventilasjon av rommet med naturlig avtrekk.
Ingen luftespalte i dør for tilgang på luft som heller ikke var vanlig i denne byggeperioden.

Tiltak / konsekvens

Noe oppgraderinger/fornyinger på noe sikt bør beregnes.

Kjøkken

TG 1

Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessig fuktutsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Malt slett betonghimling.
Malt furugulv.
Malt glassfibertapet på vegger.
Innredning med slette fronter.

Vurdering

Selve innredningen fremstår i bra stand og har normal slitasje ut i fra alder på denne.
Ventilator med kullfilter er prøvd å funnet i orden.
Det ble ikke registrert fukt under vasken eller på gulvet i risiko soner på beforing.

Innvendige overflater

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Beskrivelse

Vurdering

De fleste innvendige overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

Tilstandsrapport for bolig

Tiltak / konsekvens

Noe oppgraderinger/fornyning av enkelte overflater bør beregnes.

VVS

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenseltank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i bod i kjeller.
Eldre vann og avløpsrør i blokka.

Vurdering

Undertegnede er ikke fagmann på VVS installasjoner, av den grunn er heller ikke tilstandsgrad satt. For fullstendig tilstandsvurdering av anlegget, bør faggodkjent rørlegger eller lignende rekvireres.

Ingen lekkasjer eller større skader på synlige deler av vvs opplegget ble registrert på befaringen.

Tiltak / konsekvens

Noe oppgraderinger av vvs opplegget må beregnes ved oppgraderinger av bad og kjøkken.

Levetid

I hht. Byggforsk byggedetalj 620.015 byggforvaltning del 2. Armaturer 15 - 30 år Vasker, klosetter og badekar 30 - 50 år. Avløpsledninger av plast 25 - 50 år. Vannledninger av kobber 50 år.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i gang og har skrusikringer.
Det meste av anlegget er i fra byggeåret.

Vurdering

Da undertegnede ikke er el fagmann er ikke dette kontrollert.
Blir kun kommentert ved åpenbare skader eller mangler.

Tiltak / konsekvens

En gjennomgang av eldre anlegg av fagfolk ved jevne mellomrom anbefales.