MORILDVEIEN 45

PRIVATMEGLEREN

Tilstandsrapport

Morildveien 45, 4639 KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 96, bnr. 461

Sum areal alle bygg: BRA: 270 m² BRA-i: 240 m²



Befaringsdato: 26.02.2025 **Rapportdato:** 04.03.2025 **Oppdragsnr.:** 19344-1847 **Referansenummer:** LQ4796

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

BOLIGTAKST AS

Medlem av Sørlandstakst

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

Norsk takst

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

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Sven Bentsen

post@boligtakstas.no

909 83 104

BOLIGTAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over tre etasjer fra 1997. Tilbugd del i stue 1 etg med overliggende terrasse fra 2009. Baderom i 1 og 2 etasje er renovert i 2016 og 2017. Stue/kjøkkendel ble modernisert med ny kjøkkeninnredning, diverse overflater fornyet og fasadeendring i 2014. Øvrige bygningsdeler er hovedsakelig fra byggetid. Boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår med god stand ut fra alder.
Det er påpekt enkelte forhold/avvik som fremkommer i rapporten.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

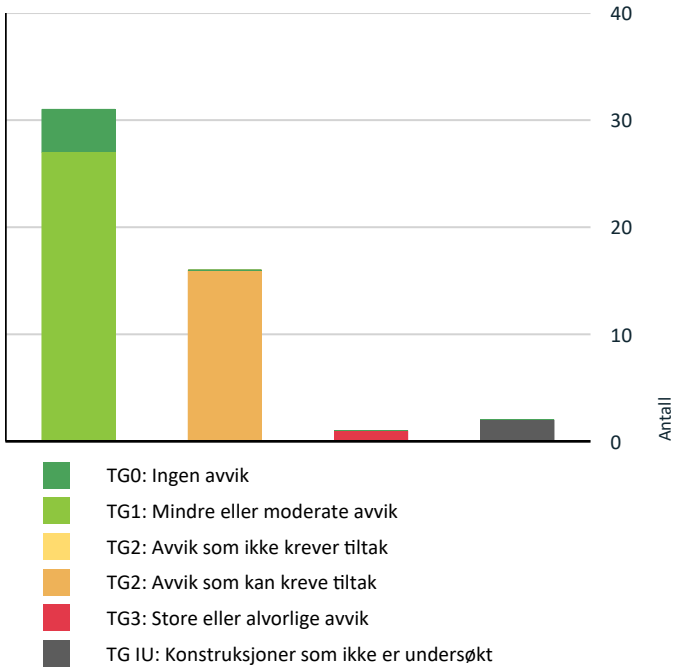
Tilbygd del i stue fra 2009 samt fasadeendring er ikke byggemeldt. Forhold vil normalt kreve søknad grunnet utvidelse, endring i bruk og berøring av bærekonstruksjon. Bruk av enkelte rom avviker fra plantegninger.

Garasje

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

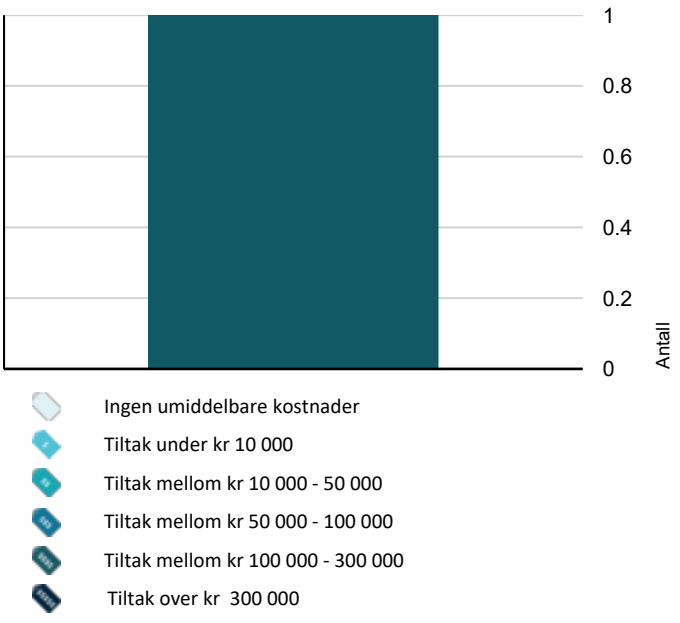
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **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 > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår	Kommentar
1997	Ifølge byggesaksmappe

Tilbygg / modernisering

2009	Tilbygg	Tilbygg stuedel i 2009. Utvidelse av stue med overliggende terrasse. Fasadeendring på yttervegg mot hage/sjøen
2014	Modernisering/ombygging	Stue/kjøkkendel modernisert og ombygd
2016	Renovert/oppgradert	Bad 1 etasje
2017	Renovert/oppgradert	Bad 2 etasje

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongstein og underliggende papp. På takflater (betongstein) ble det utført dyprens av firma (Utvendig renhold) i 2020. Takflater fremstår med normal slitasje. Stikkontroll av undertak er kun utført ved å løfte på et par stein på valgt sted.





TG 2 Nedløp og beslag

Vannbordbeslag ble montert i 2020. Øvrge beslag er fra byggetid.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Dette gjelder beslag fra byggetid. Pannebeslag på takrenner har mye avskalling av plastbelegg.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Alder tilsier at det bør påregnes vedlikehold og noe utskiftinger i nær tid. Gjennomføringer i tak anses som utsatte områder for lekkasje.



Avskalling av plastbelegg på takrenner/pannebeslag

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjon med utvendig kledningsbord. Fasader fremstår som godt vedlikeholdt. Husets vegger er malt i perioden 2018 og frem til nyere tid i etapper.
Det utføres årlig fasadevask av firma (Utvendig renhold) Ut fra stikktakninger på valgte steder (stikkontroll) fremstod kledningsbord ok med tanke på råteskade. Innvendig treverk, isolasjon ol. er ikke kontrollert visuelt da dette vil kreve inngrep. Det må tas forbehold om ukjent tilstand i lukket konstruksjon.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

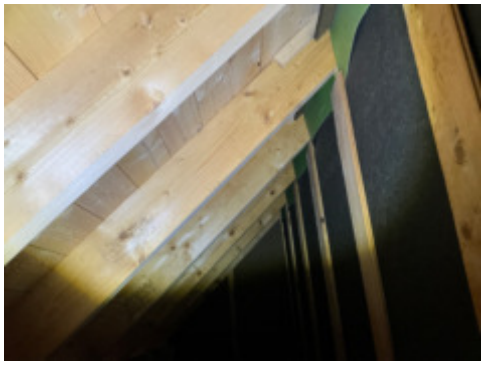
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av tre med saltak utforming. Undertak av trepanel. Lufting via spalte i gesimser og ventiler i øvre del av gavler på begge sider. Hovedsakelig lukkede takkonstruksjoner. Inspeksjon utført via luke i himling på ene soverom og luke i vegg via knekott. Ingen synlige tegn til svikt registret ut fra type tilgang og kontroll utført.

Tilstandsrapport



Inspeksjon kun fra luke



Synlig luftespalte på isolert del av skråtak

TG 2 Vinduer

Trevinduer med isolerglass fra byggetid. Tilfeldig valgte vinduer ble testet med tanke på funksjon. Vinduer som ble testet fungerte ok ut fra alder. Vanlig vedlikehold samt smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes grunnet alder og slitasje. Risiko for punktering av isolerglass ettersom alder øker.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

TG 2 Dører

Ytterdører fra byggetid. Tredører med isolerglass. Åpne-lukkefunksjon fungerte ok ut fra alder.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

TG 2 settes grunnet alder. Isolerglass kan være utsatt for punktering ettersom alder øker.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vanlig vedlikehold som smøring og justering av hengsler må kunne forventes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Punktet gjelder balkong med utgang fra 2 etasje og veranda av trekonstruksjon ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Dette gjelder rekkverk på balkong ut fra 2 etasje som ved bygging i 2009 hadde krav på høyde min. 90 cm.
TG 2 settes også grunnet alder til underliggende tekking. Mer enn halvparten av forventet levetid anses som oppnådd.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Jevnlig oppsyn av tekking anbefales. Normal levetid på denne type tekking er 20-30 år.



Rekkverk under 90 cm



Underliggende tekking i overgang mot døren. Hovedsakelig skjult tekking.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig overflater med noe varierende alder. Overflater fremstår med normal god stand ut fra alder og vanlig bruks slitasje. Forhold er ikke videre kontrollert eller kommentert i rapporten da det i hovedsak er av kosmetisk betydning.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Planavvik kontrollert med lasermåling på valgte steder (stikkontroll).

Tilstandsrapport

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

Stedvis noe knirk registrert

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.

TG 2 Radon

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Vedovn i kjeller fra ca 2000. Vedovn i stue 1 etasje fra 2014.
Elementpipe med pussede flater. Ingen vesentlig sprekker registrert.
Jevnlig tilsyn av feier utført uten bemerkelser.


Vedovn fra ca 2000


Vedovn fra 2014

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I kjelleretasje er det synlig murvegg i begge bodrom. Øvrige rom har påforet og isolerte trevegger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På murvegger er det registrert synlige saltutslag i hjørne av bod ved utvendig trapp.
Det ble utført hullboring i hjørne av kjellerstue hvor utvendig taknedløp kun har en liten utkaster i bunn. Dette området vil normalt anses som et av områdene med mest utvendig fuktpåkjenning. Ved hullboring ble det registrert tegn til fukt ytterst i vegg i form av noe fukt på isolasjon og på synlig del av murvegger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Registrerte forhold tilsier at det er noe fuktvandring på nedre del av murvegger stedvis. Forhold vil erfaringsmessig variere ut fra utvendig fuktpåkjenning med tanke på terrengforhold og taknedløp. Siden de fleste vegger er påforet og det er registrert tegn til svakhet i drenering må det gjøres oppmerksom på risiko forbundet med dette og mulighet for skjult fuktproblematikk.
For nærmere avklaring og omfang må det utføres større tiltak/inngrep som videre vil kunne avdekke om dette utgjør et større problem eller om det kun gjelder lokale svakheter. Dersom det skulle vise seg å være et større problem forbundet med fukt må videre tiltak vurderes særskilt. Kostnader og tiltak kan dermed ikke utelukkes.

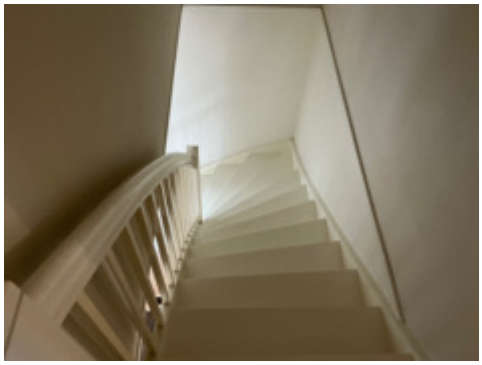

Saltutsalg og moderate/svake utslag registrert i bod


Hullboring utført i stuedel.

TG 1 Innvendige trapper

Tretrapp fra byggetid. Malte overflater. Det mangler håndløper på vegg mellom 1 og 2 etasje. Denne har eier lagret i garasje. For å tilfredsstille krav til utforming må denne monteres på vegg. TG1 gis siden håndløper er mulig å ettermonterte og forhold nå er opplyst.

Tilstandsrapport



Manglende håndløper på vegg

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Baderom renovert i 2017. Det ble fremvist diverse fakturaer som dokumentasjon på at arbeider er utført av firma/fagkyndig.



2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Malte flater i taket. Fliser på vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Plassering av dør anses som del av våtsone og er sånn sett en uheldig løsning med tanke på membranløsninger og risiko for fuktproblematikk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Forhold opplyses. Det ble likevel ikke registret tegn til fuktproblematikk ved befaringen.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Nedsenk i dusjsone med lokalt fall for bruksvann. Øvrige deler av gulvflate har stedvis fall og flat utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Oppkant/forhøyning ved terksel er lavere enn dagens anbefaling og krav på min 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Baderom fungerer med dagens utforming, men forhold opplyses siden det kan innebære risiko for følgeskader ved en eventuell lekkasje i rommet.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig membran registrert i sluker. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)



Sluk og vannrør under badekar. Begrenset tilgang



Sluk i dusj med slukforlenger og synlig tegn til membran



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator

2 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2 ETASJE > BAD

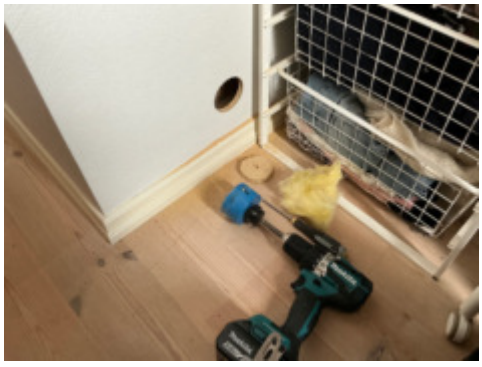
TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte. Spalte i dørkarm for tilluft til rommet.

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.





1 ETASJE > BAD

Generell

Baderom renovert i 2016. Det ble fremvist diverse fakturaer som dokumentasjon på at arbeider er utført av firma/afgkyndig.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte flater i taket. Fliser på vegger.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Lite nedsenk i dusjsone med lokalt fall. Øvrige deler av gulvet har i hovedsak jevnt fall til sluk. Badegulvet har mindre avvik på fallforhold ut fra dagens krav og preaksepert løsning, men vil fungere med dagens utforming.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig membran registrert i sluk. Det må bemerkes at selv om synlig membran er registrert er det likevel områder som kan være tildekt av smuss, fugemasse, flislim og lignende slik at selve utførelsen og tetthet ikke kan garanteres ved denne type kontroll (visuell kontroll)



Tilstandsrapport



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1 ETASJE > BAD

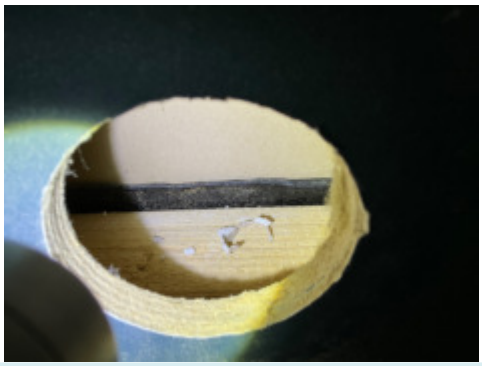
TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte. Spalte i dørkarm for tilluft til rommet.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggetid. Ferdigattest er lagt til grunn som dokumentasjon på at arbeider er utført av firma/fagfolk.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt panel i taket og malte flater på vegger. Det vil normalt ikke forekomme fuktpåkjenning på overflater i brukssituasjon.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Belegg på gulvet. Fallforhold i rommet vil kunne ivareta krav til lekkasjesikring. Høydeforskjell mellom sluk og topp belegg ved terskler er tilstrekkelig.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig belegg som membran på gulv med oppkant. Ingen utslag registert ved bruk av fuktindikator på valgte steder i våtsoner.

Vurdering av avvik:

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.



Sluk under innredning

Tilstandsrapport



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med kran montert på vegg. Funksjon ok, men det gjøres oppmerksom på alder.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte. Spalte i dørkarm for tilluft til rommet.

1 ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført siden det ikke er fuktpåkjenning på overflater i brukssituasjon. Vaskerom har en kran på vegg og vask. Ellers ingen øvrige symptomer som tilsier tegn til fuktproblematikk.

KJELLER > BAD

Generell

Baderom ble innredet etablert ca 2000. Arbeider utført som delvis egeninnsats og hjelp av faglært.



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Panel i taket. Fliser på vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Plassering av dør anses som del av våtsone og er sånn sett en uheldig løsning med tanke på membranløsninger og risiko for fuktproblematikk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Forhold opplyses. Det ble likevel ikke registret tegn til fuktproblematikk ved befaringen.

KJELLER > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Fliser på gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Svakt fall inne i dusjsone. Bunnlist på dusjvegg avgrenser sluk fra å være tilgjengelig for øvrige deler av rommet. Det er motfall på deler av gulv utenfor dusjsone som vil lede lekkasjevann mot dør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fallforhold og tilgang til sluk må endres for å lukke avviket. Motfall gir grunnlag for TG3 på punktet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Stedvis noe synlig smøremembran registrert mot vegger inne i badstue. Det ser ikke ut til å være benyttet slukmatte ned i sluk under klemring.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Membranløsninger vurderes som svake ut fra synlige forhold. Høy alder på baderom og membran.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Alder og slitasje tilsier at det bør påregnes oppgraderinger i nær tid. Det vil være naturlig å se forholdet i sammenheng med en eventuell oppgradering av badet som helhet. Forhold må også sees i sammenheng med avvik på fallforhold.



Ingen unormale utslag ved bruk av fuktindikator

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderom inneholder toalett, innredning med vask og dusjhjørne med glassdør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG 2 grunnet alder og slitasje på utstyr

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak angitt. Byttes ved behov og/eller skade/funksjonssvikt.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte. Spalte i dørkarm for tilluft til rommet.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Murvegger som adskiller bad og badstue fra øvrige rom samt to vegger som er yttervegger.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning fra 2014. Innredning fremstår som funksjonell og med normal slitasje. Ingen tegn til fukt registrert under vask ved vann/avløp. Lekkasjesikring med sensor er montert.
(Info fra eier: Innebygd steketermometer på ovn fungerer ikke)

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte med avsug ut av boligen. Funksjon ok.

SPESIALROM

KJELLER > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstue fra 2000. Ovn opplyses å fungere ok, men det gjøres oppmerksom på alder. Badstue er ikke nærmere kontrollert. Kun visuelle forhold uten spesielle bemerkelser.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av type rør i rør system. Samlestokk plassert i kjellerbod. Ingen synlig tegn til svikt.
Stoppekran plassert ved bereder i samme rom. Funksjon ok.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



Stoppekran ved bereder

Tilstandsrapport



Samlestokk

TG 2 Avløpsrør

Avløp fra byggetid. Ingen tegn til svikt.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Varmesentral

Oppvarming med vedfyring og elektrisk.

TG 1 Varmtvannstank

Bereder er plassert i bodrom og er fra 2014. Sluk i rommet som ivaretar krav til lekkasjesikring. Ingen tegn til svikt.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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.
   Nytt anlegg fra byggetid. Diverse oppgraderinger utført i forbindelse med oppgraderinger over tid.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Diverse dokumentasjon i form av kvitteringer og noe som dokumentasjon foreligger i boligmappa.no.

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?
   Ja

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?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

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

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

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggetid. Synlig grunnmursplast registrert, men hovedsakelig overbygd/skjulte løsninger.

Vurdering av avvik:
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.


Synlig grunnmursplast registrert


Taknedløp bør ledes lengre bort fra yttervegg

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpte og murte fundamenter. Ingen synlige tegn til betydelig svikt.

Tilstandsrapport

TG 0 Terrengforhold

Utearealer med forskjellige nivåer. Opparbeidet med terrasser, gress, støpte flater, heller, belegningsstein og beplantning. Ut fra visuell kontroll og type tomt/terrengforhold antas det å være normale forhold for avrenning. Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp slik at man reduserer fuktpåkjenningen i størst mulig grad langs og mot husvegg.





Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1998

Kommentar
Ifølge byggesaksmappe

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje med støpt gulv og murt grunnmur. Yttervegger og tak av trekonstruksjon. Fasader med kledningsbord. Taket er tekket med takstein. Uisolert konstruksjon.
Garasje fremstår i hovedsak med normal stand og slitasje ut fra alder. Ingen synlige lekkasjer registrert ved befaringen.
Generelt vedlikehold må forventes.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

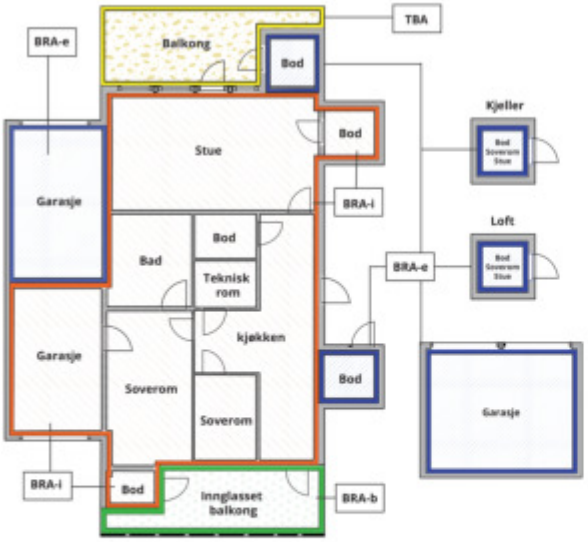
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	66			66	7
1 Etasje	94			94	30
Kjeller	80			80	
SUM	**240**				**37**
SUM BRA	**240**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 Etasje	Bad, Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		
1 Etasje	Hall m/trapp, Bad, Vaskerom, Stue/kjøkken		
Kjeller	Gang, Bod, Bod 2, Bad, Badstue, Soverom, Kjellerstue		

Kommentar

TBA: Det er medtatt terrasser av trekonstruksjon som ligger inntil boligen. Arealer må kun anses som ca areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tilbygd del i stue fra 2009 samt fasadeendring er ikke byggemeldt. Forhold vil normalt kreve søknad grunnet utvidelse, endring i bruk og berøring av bærekonstruksjon. Bruk av enkelte rom avviker fra plantegninger.

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: Mindre el-arbeider utført

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Stue og soverom har begrenset dagslysflate. Et av rommene burde hatt direkte rømningsmulighet for å ivareta krav for bruk til varig opphold slik bruk/innredning fremstod ved befaringen.

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		30		30	
SUM		**30**			
SUM BRA	**30**				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	223	17
Garasje	0	30

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2025	Sven Bentsen	Takstingeniør
	Ove Egil Breivik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	96	461		0	534.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Morildveien 45

Hjemmelshaver
Breivik Ove Egil

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.02.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.02.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	26.02.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	03.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	04.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/LQ4796

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Ingen synlige lekkasjer registrert i undertak ved befaringen



Støpt gulv og ringmur. Yttervegger av trekonstruksjon. Grov overflate på støp tilsier at det må kunne forventes vannansamlinger ved vann på gulvet



Takflater. Beslag har slitasje i form av avskalling plastbelegg



Dører og port av trevirke har slitasje og høy alder

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand (WM)

Oppdragsnr.
131230269

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ove Egil Breivik	Sigrun Oddni Dåvøy

Gateadresse
Morildveien 45

Poststed	Postnr
Kristiansand	4639

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: 1997

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 27

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: if

Polise/avtalenr.: 0789073

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131230269

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

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

Beskrivelse: Renovering av bad i 1. og 2.etasje i 2016 og 2017. Egeninnsats: montering av gipsplater vegg og tak.

Arbeid utført av: Byggfirma Peer Johanson, Murmesterfirma Høiåsen, Sørheim Bygg. Sønnico Sør, Rørleggermester Ole R Tvedt

Filer

bad 1-2 etasje.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fornyet på begge bad (1. og 2 etasje)

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Oppdaget i 2019, og bekjempet av Anticimex. Ikke observert siden. Har rapport på dette.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Oppgradering kjøkken 2014, bad 2016,2017 (ref våtrom) diverse utbedringer/reperasjoner

Arbeid utført av: Sønnico/Oneco ved Erik Andersen

Filer

elektro.pdf div elektro.pdf

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

Beskrivelse: Tilsyn Agder Energi 2019 uten anmerkninger

Filer

Document reference: 131230269

El tilsyn.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Terrasse i 1.etasje ble fjernet, og areal bygd inn som del av stua i2009. Likeledes ble terrasse i 2. etasje utvidet, og den ligger over tak på den utbygde delen.
Arbeid utført av	Byggfirma Jarle Hægeland

Filer

utbygg 2009.pdf

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	Bygget inn terrasse som del av stue. Innredet deler av kjeller til soverom og kjeller stue, bad og badsue

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

Document reference: 131230269

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 131230269

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ove Egil Breivik	1de0898b7ab7203e5a64d6 6a3abb7cb7582882c6	11.02.2025 06:50:13 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sigrun Oddni Dåvøy	c95f9cbb6bf25ff2b4472fa61 787f97636d6a345	11.02.2025 07:25:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 131230269

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

Ordre: **72921**

Eiendom: **4204-96/461/0**
Morildveien 45
4639 Kristiansand S

K42040011 Reguleringsformål

ANITA.RAUSTOL@KRISTIANSAND.KOMMUNE.NO, 27.02.2025 14:25:

Levert til kunde
Bolig

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Morildveien 45

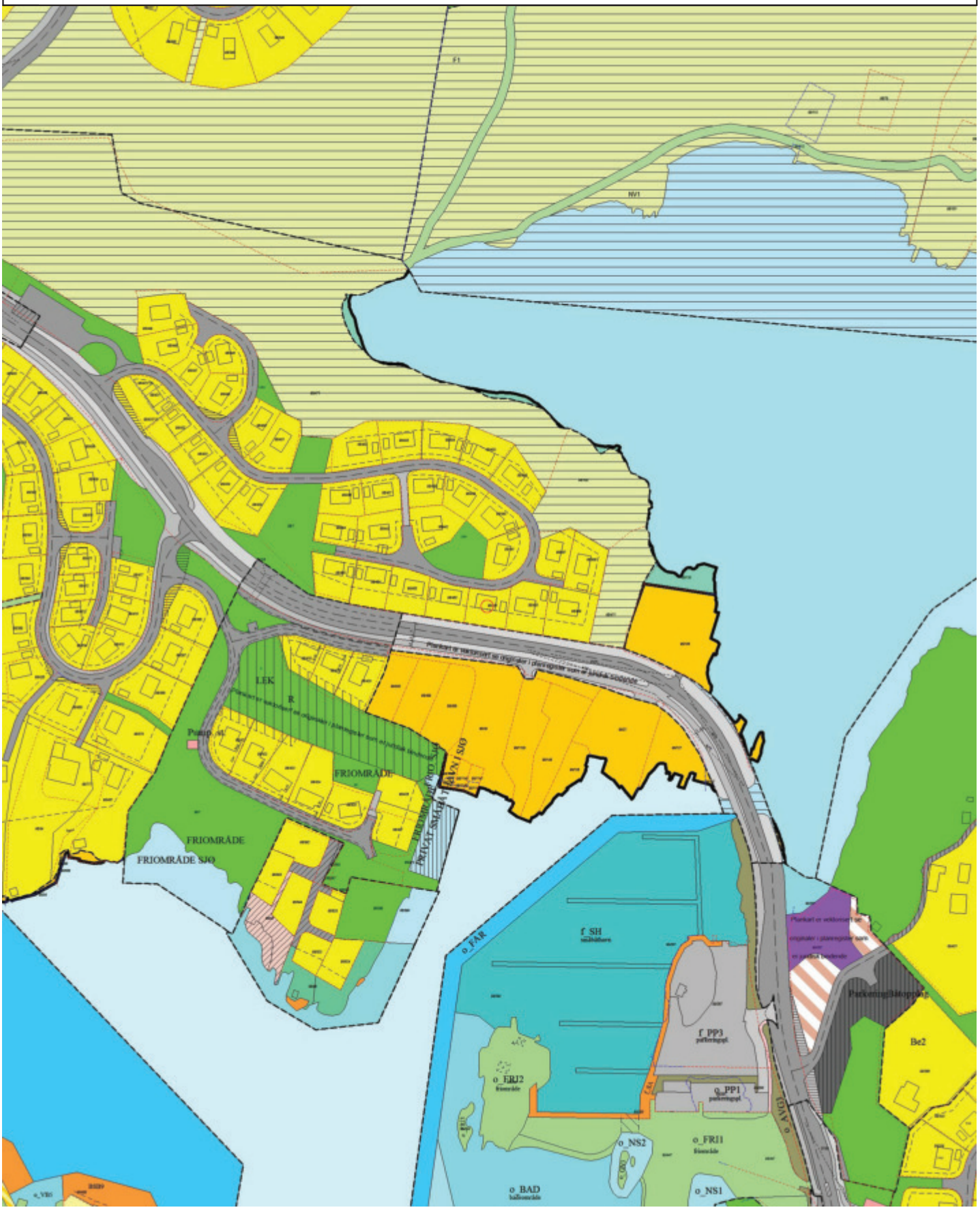
Dato: 27.02.2025

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 649.

DVERGSNES AREAL A GNR.96, BNR.1
Godkjent bystyret 15.06.1994 SOM SAK NR. 142

§1.-GENERELT

1.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

1.2. Før utbygging av området kan settes i gang, må Dvergsnesveien være utbedret etter foreliggende planer, inkl. gang/sykkelvei (jfr. reguleringsplan for Dvergsnesveien Korsvik-Dvergsnes, godkjent 24.04.85), frem til veikryss hvor området har sin adkomst.

§2.-BYGGEOMRÅDE-BOLIG

2.1. I området kan det oppføres enkeltboliger i inntil l etasje pluss innredet loft. Der terrenget ligger til rette for det, kan det i tillegg innredes hybelleilighet i underetasjen. Tillatt bebygd areal (BYA) settes inntil max 30%.

2.2. På reguleringsplanen er det angitt 4 områder hvor det kan oppføres rekkehus på inntil 2 etasjer. For 2-etasjes bygninger tillates loftet bare innredet med tilleggsdel. Gesimshøyden skal ikke være over 6,0 m for 2-etasjes bygning og 3,3 m for l-etasjes.

2.3. For hver enkeltbolig skal det avsettes plass for l garasje samt plass for oppstilling av minst l bil.

2.4. Garasjer kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. Eventuelt takutspring må ligge på egen grunn. Plasseringen skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

2.5. Bygningenes endelige plassering innenfor byggegrensen avgjøres av teknisk styre.

2.6. Boligene skal utformes med bakgrunn i lokal byggeskikk med saltak med vinkel fra 35-45 grader.

2.7. Frittstående garasje skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farger.

2.8. For de boliger som ligger ved kystveien og som etter en vurdering, evnt. får høyere støyverdi enn normen, så må fysiske tiltak/ skjerming iverksettes.

2.9. Det skal være en markering (fysisk med mur, gjerde etc.) for de boligene som ligger øst for og som grenser mot friområdet ved badebukt.

2.10. Tekninsk styre skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øye at alle bygg får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning får en harmonisk innbyrdes utforming.

§3.-TRAFIKKOMRÅDER

3.1. I området skal anlegges kjøreveg og parkeringsplasser.

3.2. I området kan anlegges småbåthavn.

3.3. Ved adkomstvei og boligveiene så er kryssene/avkjørslene mrk. med et "spesialområde for frisikt". D.v.s. at frisikten skal vedlikeholdes av tomteeier. Forøvrig så skal alle frisiktsoner ikke ha sikthindringer som er høyere enn 0,5 m i forhold til tilstøtende veibane.

3.4. Før området "Dvergsnes areal A" tas i bruk så må fylkesveien med gang/sykkelvei utbedres/bygges i h.t. godkjente planer. Dette gjelder fra og med planområdet og frem til krysset Odderhei.

3.5. Innenfor planområdet så skal eksisterende bolig på gnr.96, bnr.380 tilknyttes ny boligvei når denne blir bygd.

§4.-FRIOMRÅDER

4.1. I friområdene kan det opparbeides lekeplasser i samsvar med gjeldende vedtekter.
Skrenser og stup må sikres med gjerde i nødvendig utstrekning.

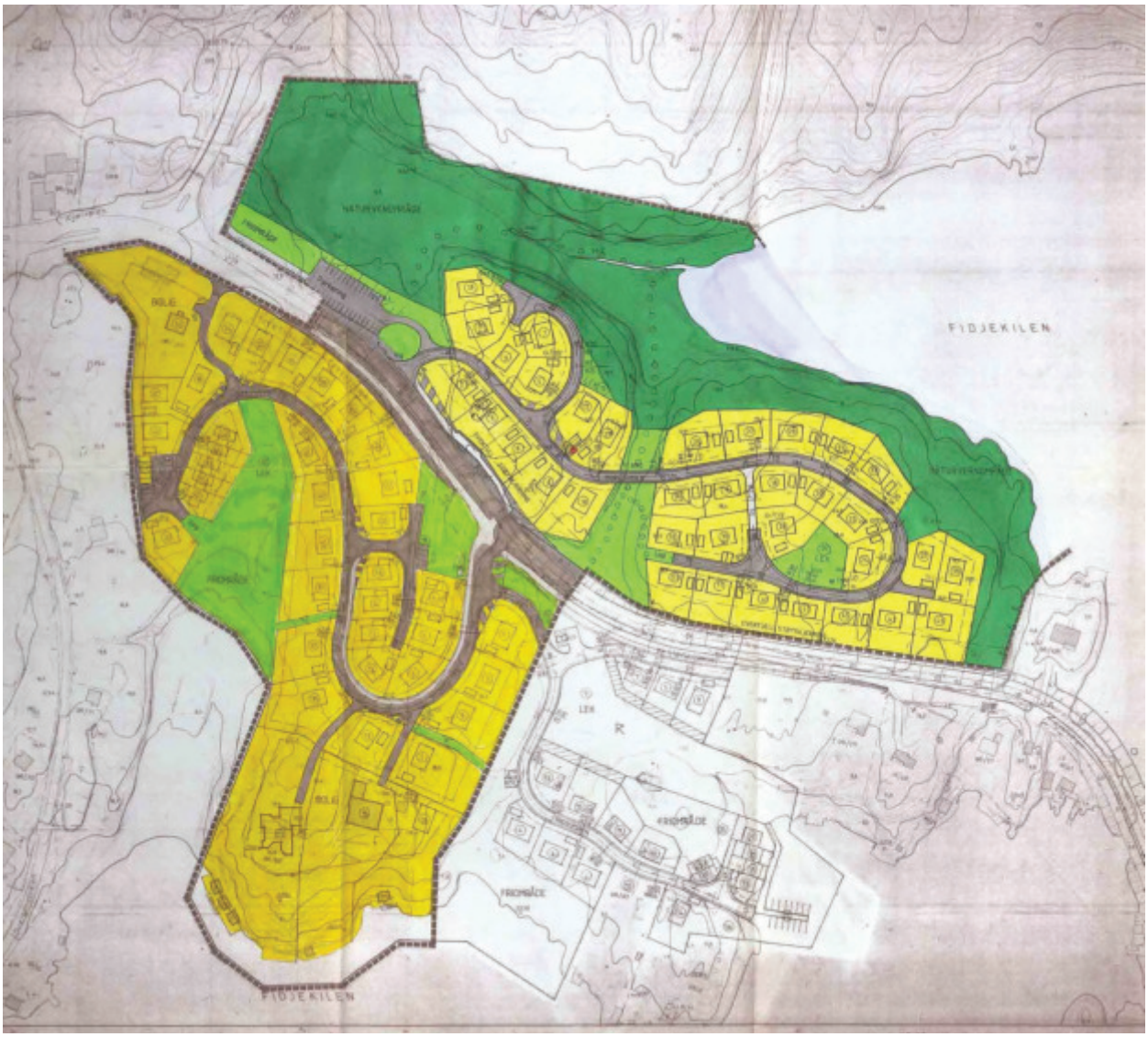
4.2. Eksisterende vegetasjon bør i størst mulig utstrekning bevares.

§5.-UNNTAK

5.1. Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlig grunner taler for det, tillates av teknisk styre innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene i Kristiansand kommune.

Kristiansand 10.03.94
Godkjent av bystyret i møte 15.06.1994 som sak nr. 142.

Ny bestemmelse.
Dalføret skal etter oppfyllingen opparbeides etter landskapsplan datert 29.04.1999 supplert med parkvesenets og vegkontorets merknader. Planen skal være gjennomført senest innen utgangen av august 1999.
Godkjent av bystyret 16.06.1999.


FIDJEKILEN
FIDJEKILEN

TEGNFORKLARING:

PBL [illegible] REGULERINGSFORMÅL

1. BY[illegible]OMRÅDER

- BOLIGER
- BOLIGER / SPESIALOMRÅDE BEVARING/FORNMINNE
- [illegible]RETNING/KONTOR
- INDUSTRI
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALMENNYTTIGE FORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER

3. TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG
- GANG / SYKKELVEG

4. FRIOMRÅDER

- PARK / TURVEG / LEK

5. FAREOMRÅDER

6. SPESIALOMRÅDER

- KOM. TEKN. ANL.
- NATURVERNOMRÅDE
- SPESIALOMRÅDE FOR FRISIKT
- R — SPESIALOMRÅDE FOR BEVARING/ FORNMINNE

NORDPIL

8. FORNYELSESOMRÅDE

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- SENTERLINJE REGULERT VEI
- TOMTEGRENSE
- OMRISS AV OMRÅDE/BYGNING SOM SKAL BEVARES

MÅLESTOKK 1:1000

10 0m 60m

REG.BESTEMMELSER PÅFØRT KART/
FØLGER SOM VEDLEGG

KART UTARB. AV: KRISTIANSAND OPPMÅLINGSVESEN 1966

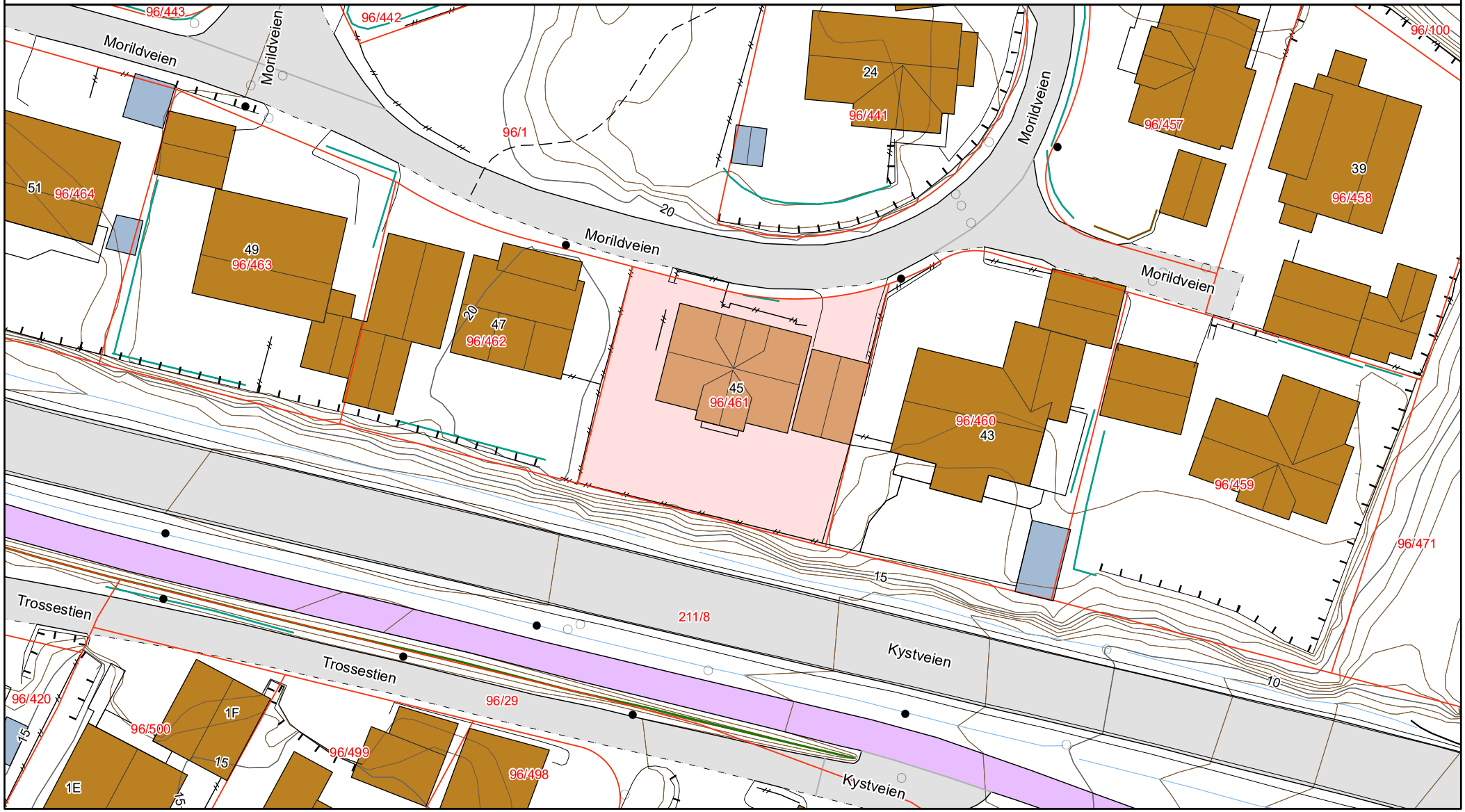
OPPDRAGSGIVER	: DVERGSNES TOMTESELSKAP ANS		OPPDR. NR.: 812
KOMMUNE	: KRISTIANSAND		TEGN. NR.: 01
REGULERINGSPLAN FOR	: GR.NR. 96 BR.NR. 1 DVERGSNES		SIGN. SR
	AREAL A	MÅL = 1:1000	DATO 06.08.93

Oversiktskart

Adresse: **Morildveien 45, 4639 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/96/461/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 535 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 26.02.2025

N



Matrikkelkart

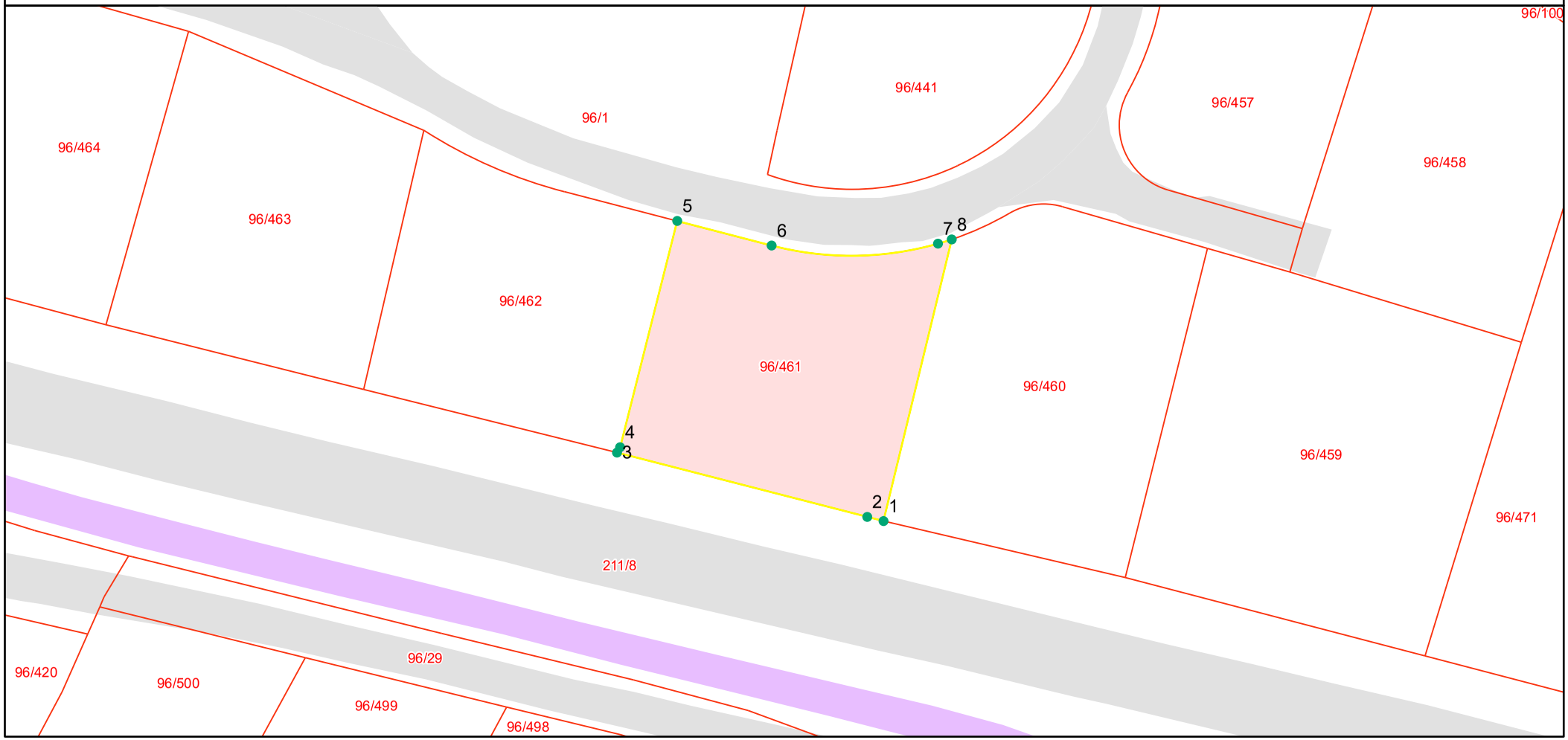
Adresse: **Morildveien 45, 4639 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/96/461/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 535 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 26.02.2025

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: 535 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6464253.26	93112.96	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	1.49	0
2	6464253.63	93111.52	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	22.96	0
3	6464259.35	93089.28	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	0.55	0
4	6464259.83	93089.56	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	20.75	0
5	6464279.95	93094.63	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	8.67	0
6	6464277.76	93103.02	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	14.96	28.054
7	6464277.93	93117.8	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Terrengmålt	10	1.28	0
8	6464278.31	93119.02	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	25.76	0

Notater

Notater