SYVERT AMUNDSENS VEI 6

PRIVATMEGLEREN

Tilstandsrapport

Syvert Amundsens vei 6, 4640 SØGNE

KRISTIANSAND kommune

gnr. 428, bnr. 334

Sum areal alle bygg: BRA: 165 m² BRA-i: 155 m²



Befaringsdato: 18.09.2024 **Rapportdato:** 18.09.2024 **Oppdragsnr.:** 20127-1726 **Referansenummer:** IY5155

Autorisert foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad **Sertifisert Takstingeniør:** Torleif Fjellestad **Vår ref:** Jan Martin Johannessen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

Er et enmannsforetak som ble etablert i 1994 og jobbet som byggmester frem til 2005.
Gikk Teknisk fagskole på midten av 80- tallet og tok senere takstutdanningen gjennom Nito takst systemet i 2005.
Har jobbet på fulltid som takstmann siden 2006 og det har for det meste gått i utarbeidelse av tilstandsrapporter.
Etter 20 år som takstmann har jeg nå valgt å trappe ned på oppdragsmengden.
Er nå medlem av et takstnettverk for takstmenn som er tilknyttet Nito, hvor vi har en helgesamling vår og høst med kometansehevende foredrag/kurs og nettverksbygging
Mitt kontor finner dere i Tollbodgaten 8, som ligger midt i Kristiansand sentrum.



Rapportansvarlig



Torleif Fjellestad
Uavhengig Takstingeniør
torl-fj@online.no
900 65 203

Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad
Rådhusgt 21B
4614 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad
Rådhusgt 21B
4614 KRISTIANSAND S

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

Rekkehus - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein med gavlstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Eldre takrenner og nedløp av plast. Pipe er blitt helbeslått over tak.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har liggende bordkledning av type vestlandskledning. Stående falset kledning i underetasjen.
Kledningen er blitt normalt god vedlikeholdt som gjør at normalt vedlikehold må beregnes på fasader.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med sutakplater som undertak.
Kaldtloftet ble vurdert på steder med gangbaner.
Vinduer er i fra gjennoppbygging av boligen i 1992.
De fleste er av type tre- veis og noen større i stue med fast karm. To mindre eldre vinduer i fra byggeåret i bod og vaskerom.
Vinduer er funnet i bra stand ut i fra alder på disse og er blitt normalt godt vedlikeholdt.
Nyere hoveddør med glass, ytterdør til kjellerstue, balkongdør med brystning til veranda og en ny balkongdør med glass i hele rammen til baksiden av boligen.
Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på disse ytterdører.
Overbygget veranda ut i fra stue med støpt dekke som er fliselagt og et nyere rekkverk. Større terrasse ut i fra underetasjen i mot have.
Ny støpt trapp til underetasjen.
Ny trapp med repos på baksiden av boligen.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Laminat, flis og teppe.
Himling: Malte himlingsplater og panel.
Vegger: Malt panel og panelingsplater.
De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

Etasjeskiller er av trebjelkelag med plattformgulv i mellom etasjer og støpte gulv i underetasjen.
Ble målt en høydeforskjell på 8 til 9 mm, målt igjennom hele stuen.
Noe knepping/knirk i flytende laminatgulv i gangen i hovedetasjen.
Eier utført selv måling i år 2000 og det var ingen farlige verdier i følge eier.
Elementpipe med ildsted i stue og kjellerstue.
Er noen utforede vegger under bakkenivå og synlig pusset grunnmur på vaskerom og i boden som er tilbakefylt.
Ingen unormale utslag på fuktighetsindikator ved søk direkte på grunnmur som er tilbakefylt.
Hulltaking er foretatt i utfored vegg i allrom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 12,2 vektprosent.
Boligen har malt tretrapp med tette opptrinn i mellom etasjer.
Underetasjen har malte fyllingsdører med tre spegler og det formpresset dører i hovedetasjen type hvit med tre spegler.

VÅTROM Gå til side

Bad i hovedetasjen:
Overflater i fra år 2000 i følge eier.
Veggene har fliser og malt panel i himling.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk ved badekar.
Rommet har innredning med nedfelt servant og badekar.
Det er mekanisk avtrekk type villavent.
Hulltaking er foretatt i fra soverommet, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8,9 vektprosent.

Bad i underetasjen:
Overflater i fra 2019 i følge eier.
Veggene har fliser i våtsone ved dusj og våtromsplater på resterende vegger. Malte plater i himling.
Gulvet er flislagt med oppkantflis og har elektriske varmekabler.
Smøremembran med ukjent utførelse. og en sluk i dusjhjørne.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk type villavent.
Fuktmåling er foretatt i åpnen vegg under trapp i mot badet, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8,5 vektprosent.

Vaskerom:
Overflater i fra byggeåret.
Vegger har malte murvegger og malte plater i himling.
Gulvet har malt/behandlet betong. Rommet har ingen varmekilde.
Gulvet er malt med ujent type som tettesjikt og det er en eldre sluk i gulvet.
Rommet har innredning med nedfelt vaskekum og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk type villavent.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (murvegger)
Ble foretatt fuktsøk på vegger med en fuktighetsindikator uten å få noen unormale utslag.

KJØKKEN Gå til side

Laminatgulv, panel i himling med spotter og panelingsplater på vegger.
Innredning med stor spegel i fronter.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Gulvfliser, panel i himling og panelingsplater på vegger.
Vvs utstyr og ventilasjon av rommet er funnet i orden.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon og et villavent avtrekksystem i fra våtrom og toalettrom.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Er intallert en sentralstøvsuger med uttak i begge etasjer. Selve enheten er plassert i bod.
Sikringsskapet er plassert i hovedetasjen og har merkede kurser.
Deler av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.
Boligen har røykvarsler, brannslukningsapparat og brannslange.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Baksiden av er nylig blitt drenert på nytt med tilhørende drenskum.
Endeveggen er drenering og fuktsikring i fra byggeåretr.
Bygningen har mest sannsynlig en grunnmur av sementsteinsblokker. Antar at det er støpte stripefundamenter

Beskrivelse av eiendommen

under grunnmur som var mest vanlig i denne byggeperioden. Forstøtningsmurer er av betongstein mot parkeringsplass. Oppfylt tomt på begge sider av boligen og en skrent i bakkant. Utvendige avløpsrør er av keramiske rør og vannledninger er av jernrør i fra byggeåret. Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Rekkehus

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

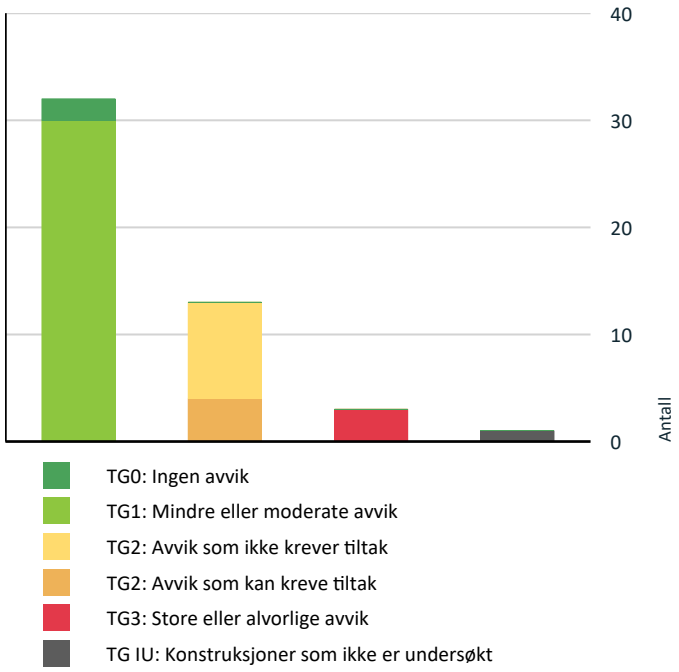
Hovedetasjen: Vindfang, entre og vegger til kjøkken er blitt fjærnet. (åpnet opp) Nylig bygget til en utvendig bod.
Underetasjen: Er gjort en bruksendring, da ene boden er nå vindfang. Noen vegger er fjærnet for en større kjellerstue.

Syvert Amundsens vei 6, 4640 SØGNE
Gnr 428 - Bnr 334
4204 KRISTIANSAND

Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad
Rådhusgt 21B
4614 KRISTIANSAND S

Sammendrag av boligens tilstand

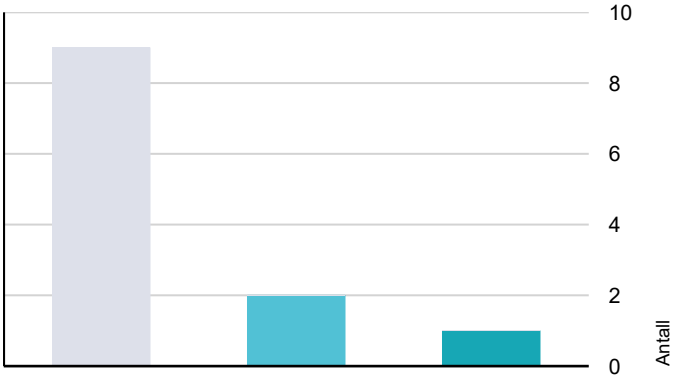
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Utvendige trapper - 2** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > Hoved > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** Gå til side
- **Våtrom > Hoved > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad
Rådhusgt 21B
4614 KRISTIANSAND S

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1970

Kommentar
Bygget opp etter brann i 1992.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein med gavlstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Deler av taktekkingen.



Normal slitasje på selve steinen.

TG 2 Nedløp og beslag

Eldre takrenner og nedløp av plast. Pipe er blitt helbeslått over tak.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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.
• Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Deler av takrenner med tilhørende deler.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har liggende bordkledning av type vestlandskledning. Stående falset kledning i underetasjen.
Kledningen er blitt normalt god vedlikeholdt som gjør at normalt vedlikehold må beregnes på fasader.



Deler av kledningen med tilhørende belistninger.



Fasade i underetasjen i mot have.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med sutakplater som undertak.
Kaldtloftet ble vurdert på steder med gangbaner.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Noen plasser ligger isolasjonen helt opp til undertak ut mot gesimsen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Anbefaler at det blir åpnet noe opp på plasser som isolasjonem ligger opp til undertaket. Dette vil forbedre luftsirkulasjonen betraktelig.

Tilstandsrapport



Deler av kaldtloftet.



Noe kondensmerker nederst i mot gesimsen.



Eldre fuktmerker i rundt pipe.



Fuktmerker i rundt takgjennomføring.

TG 1 Vinduer

Vinduer er i fra gjennoppbygging av boligen i 1992.
De fleste er av type tre- veis og noen større i stue med fast karm. To mindre eldre vinduer i fra byggeåret i bod og vaskerom.
Vinduer er funnet i bra stand ut i fra alder på disse og er blitt normalt godt vedlikeholdt.

TG 1 Dører

Nyere hoveddør med glass, ytterdør til kjellerstue, balkongdør med brystning til veranda og en ny balkongdør med glass i hele rammen til baksiden av boligen.
Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på disse ytterdører.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget veranda ut i fra stue med støpt dekke som er fliselagt og et nyere rekkverk. Større terrasse ut i fra underetasjen i mot have.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



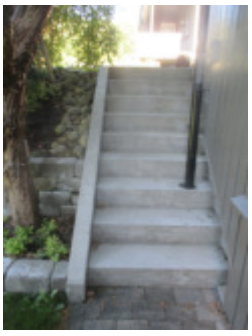
Deler av overbygget veranda.



Større terrasse i mot have.

TG 1 Utvendige trapper

Ny støpt trapp til underetasjen.



Ny støpt trapp.

TG 3 Utvendige trapper - 2

Ny trapp med repos på baksiden av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Skulle ha vært et rekkverk på trappen og repos.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ny trapp med repos.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv: Laminat, flis og teppe.
Himling: Malte himlingsplater og panel.
Vegger: Malt panel og panelingsplater.
De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag med plattformgulv i mellom etasjer og støpte gulv i underetasjen.
Ble målt en høydeforskjell på 8 til 9 mm, målt igjennom hele stuen. Noe knepping/knirk i flytende laminatgulv i gangen i hovedetasjen.

TG 2 Radon

Eier utført selv måling i år 2000 og det var ingen farlige verdier i følge eier.

Vurdering av avvik:
• Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon, vist mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med ildsted i stue og kjellerstue.



Vedovn i stue.



Vedovn i kjellerstue.



Sotluke.

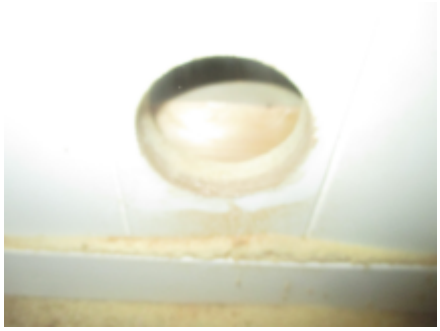
TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Er noen utforede vegger under bakkenivå og synlig pusset grunnmur på vaskerom og i boden som er tilbakefylt.
Ingen unormale utslag på fuktighetsindikator ved søk direkte på grunnmur som er tilbakefylt.

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt i utfored vegg i allrom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 12,2 vektprosent.



Hulltaking i utfored vegg i allrom.

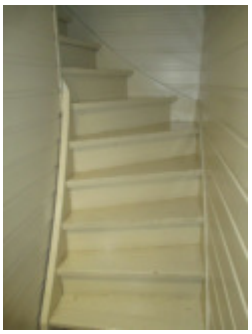
TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med tette opptrinn i mellom etasjer.

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

Konsekvens/tiltak
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp med tette opptrinn.



Skulle vert et rekkverk på toppen av trappa.

TG 1 Innvendige dører

Underetasjen har malte fyllingsdører med tre spegler og det formpresset dører i hovedetasjen type hvit med tre spegler.

VÅTROM

HOVED > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malt panel i himling.

Vurdering av avvik:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Vindu i våtsone ved badekar.

HOVED > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

HOVED > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk ved badekar.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk ved nadekar.

HOVED > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og badekar.

Tilstandsrapport



Badekar.

HOVED > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk type villavent.



Avtrekk i himling.

HOVED > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i fra soverommet, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8,9 vektprosent.



Hulltaking i fra soverommet.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser i våtsone ved dusj og våtromsplater på resterende vegger. Malte plater i himling.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med oppkantflis og har elektriske varmekabler.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Smøremembran med ukjent utførelse. og en sluk i dusjhjørne.



Sluk i dusjhjørne

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.



Innredning.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk type villavent.



Avtrekk i himling.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt i åpnen vegg under trapp i mot badet, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 8,5 vektprosent.



Fuktmåling i åpen vegg under trapp.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger har malte murvegger og malte plater i himling.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har malt/behandlet betong. Rommet har ingen varmekilde.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvet er malt med ujent type som tettesjikt og det er en eldre sluk i gulvet.

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

Konsekvens/tiltak
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Andre tiltak:

Anbefaler at gulvet og overgang til murvegger blir fuktsikret på nytt.



Eldre opprinnelig sluk i fra byggeåret.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt vaskekum og opplegg for vaskemaskin.



Innredning med vaskekum.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk type villavent.



Avtrekk i himling.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (murvegger)
Ble foretatt fuktsøk på vegger med en fuktighetsindikator uten å få noen unormale utslag.

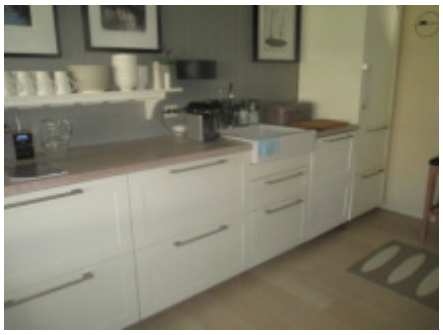
KJØKKEN

HOVED > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Laminatgulv, panel i himling med spotter og panelingsplater på vegger.
Innredning med stor spegel i fronter.

Tilstandsrapport



Deler av innredningen.

HOVED > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



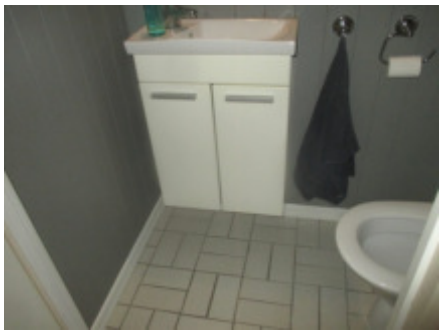
Ventilator.

SPESIALROM

HOVED > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:
Gulvfliser, panel i himling og panelingsplater på vegger.
Vvs utstyr og ventilasjon av rommet er funnet i orden.



Deler av toalettrommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Tilstandsrapport

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Kobberrør med plastkappe.


Innvendig stoppekran med vannmåler er plassert på vaskerommet.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon og et villavent avtrekksystem i fra våtrom og toalettrom.



Selve enheten for villavent på kaldtloftet.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bereder er plassert på vaskerommet.

TG 1 Andre installasjoner

Er intallert en sentralstøvsuger med uttak i begge etasjer. Selve enheten er plassert i bod.



Selve enheten er plassert i bod.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Sikringsskapet er plassert i hovedetasjen og har merkede kurser. Deler av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja



Sikringsskapet er plasser i hovedetasjen ved tidligere vindfang.

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.

Boligen har røykvarsler, brannslukningsapparat og brannslange.

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

Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Baksiden av er nylig blitt drenert på nytt med tilhørende drenskum. Endeveggen er drenering og fuktsikring i fra byggeåretr.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Gjelder på endeveggen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har mest sannsynlig en grunnmur av sementsteinsblokker. Antar at det er støpte stripefundamenter under grunnmur som var mest vanlig i denne byggeperioden.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein mot parkeringsplass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Forstøtningsmur i mot parkeringsplass.

TG 0 Terrengforhold

Oppfylt tomt på begge sider av boligen og en skrent i bakkant.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av keramiske rør og vannledninger er av jernrør i fra byggeåret. Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Eldre vannrør ut av boligen.



Eldre avløpsrør ut av boligen.

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

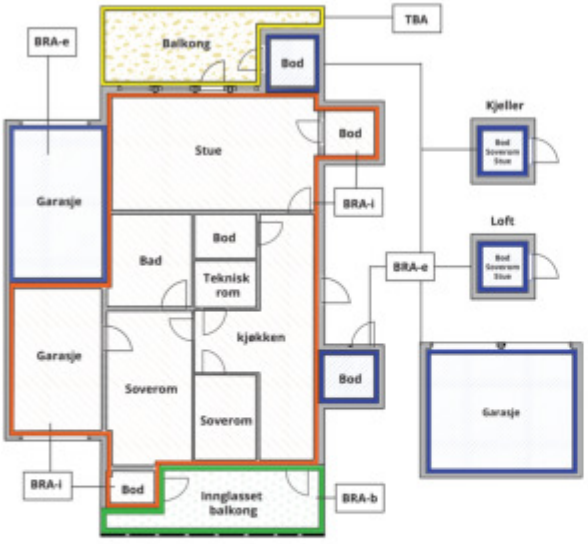
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hoved	82	8		90	12
Underetasje	73	2		75	26
SUM	**155**	**10**			**38**
SUM BRA	**165**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved	Gang, Stue/kjøkken, Bad, Toalettrom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3	Utvendig bod.	
Underetasje	Vindfang, Gang, Kjellerstue, Bad, Vaskerom, Allrom, Bod	Utvendig vedbod.	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Hovedetasjen: Vindfang, entre og vegger til kjøkken er blitt fjærnet. (åpnet opp) Nylig bygget til en utvendig bod.
Underetasjen: Er gjort en bruksendring, da ene boden er nå vindfang. Noen vegger er fjærnet for en større kjellerstue.

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: Bad i underetasjen og nytt sikringsskap.

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)
Rekkehus	146	19

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2024	Torleif Fjellestad	Takstingeniør
	Anette Holgersen	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	428	334		0	310.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Syvert Amundsens vei 6

Hjemmelshaver
Holgersen Anette, Johannessen Jan Martin

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 250 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.09.2024		Gjennomgått	4	Nei
Infoland.no	20.09.2024		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.no	20.09.2024		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.09.2024	
2	13.05.2025	Endringer i rominndeling i rapporten.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/IY5155

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	131240399

Adresse	Syvert Amundsens vei 6		
Postnummer	4640	**Poststed**	SØGNE

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	1999	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	25år1mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Frende	**Polise/avtalenr.**	604095
Selger1fornavn	Jan Martin	**Selger1etternavn**	Johannessen
Selger2fornavn	Anette	**Selger2etternavn**	Holgersen

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

Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Try rør bad i øverste etasje. Bad i kjeller er utført av egeninnsats.

Redegjør for hva som er gjort og når: Bad oppe, nye fliser gulv vegg utført i 2000. Bad nede ny membran, fliser og våtromplater utført i 2019.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Bad oppe, ny membran, gammelt røropplegg. Bad nede, ny membran, gammelt røranlegg.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Ikke nytt bad, kun oppussing utført.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Tilbakeslag etter feil i avløpsrør, dette er utbedret av rørlegger i 2018.

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Rørlegger Einar Pettersen

Redegjør for hva som er gjort og når: Inspeksjon av avløpsrør og utbedret skade på rør som gikk under nabo leilighet.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Grunnmur bak hus er drenert og ny grummursplast påsatt ca år 2005.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 19.09.2024

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Noe skjevheter i gulv i stue.

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Det har tidligere forekommet mus på loft, ikke sett etter at det er montert muse børster under nederste kledningsbord. I sommer var det en kort periode maur i vegg på hjørne under stue, bekjempet av skadedyr firma.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Søgne Elektriske AS

Redegjør for hva som er gjort og når: Byttet sikringer i sikringskap år 2020, lagt opp ny kurs til plate topp år 2012, annet elektro arbeid ved behov.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Samsvars erklæring i sikringskap

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem: Lokalt el tilsyn, år 2020

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem?: Vanlig vedlikehold slik som maling, muring og tømrer arbeid er utført av eier gjennom hele eierforholdet.

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 19.09.2024

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar: Eier fikk utstyr av kommunen og utførte måling selv

Når: 2000

Verdi: Ukjent, ingen farlige verdier.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 19.09.2024

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 selskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Holgersen, Anette

Signert av

Johannessen, Jan Martin

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
19.09.2024

Oversiktskart

Adresse: **Syvert Amundsens Vei 6, 4640 Søgne**
Gnr/Bnr: **4204/428/334/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 310 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 19.08.2024



Matrikkelkart

Adresse: **Syvert Amundsens Vei 6, 4640 Søgne**
Gnr/Bnr: **4204/428/334/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 310 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 19.08.2024

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 310 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6461681.97	75715.69	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	9.04	0
2	6461682.46	75706.67	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	13.97	0
3	6461683.18	75692.72	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	14.15	0
4	6461697.3	75693.53	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	18.45	0
5	6461696.26	75711.95	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	2.73	0
6	6461693.54	75711.81	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	4.51	0
7	6461693.3	75716.31	Ikke spesifisert	Annen detalj	Terrengmålt	10	11.34	0

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Syvert Amundsens vei 6

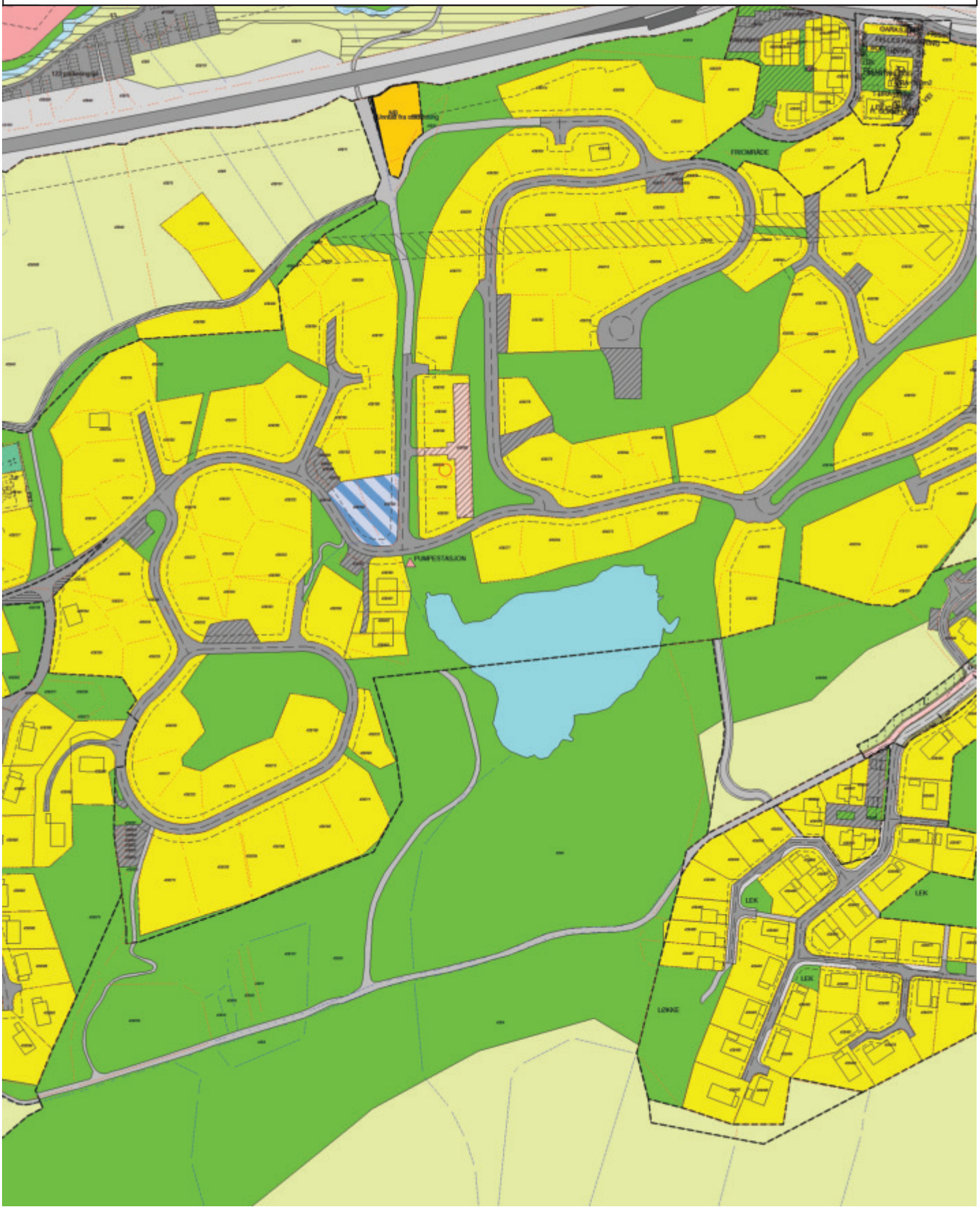
Dato: 20.08.2024

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Reguleringsbestemmelser for
Eikeheia, Søgne

19790628,
Eikeheia (30)

Datert 7.11 – 1978
Rettet 7.5 – 1979 i overenstemmelse med merknader fra Fylkesmannen i Vest-Agder,

Utbyggingsavdelingen Revidert 20.05.2022

§ 1
Det regulerte området er på planen vist med stiplet strek.

Innenfor planområdet skal bebyggelsen plasseres i forhold til veger og byggegrenser som angitt på reguleringsplanen.

§ 2
Tomtene kan bebygges med hus på inntil 2 etasjer. IFeltene BKS 1 til
3 kan ha to boenheter hver.

§ 3
1 og evt 2 etasjers hus skal ha takvinkel fra 18 til 27 grader.
1 1/2 etasjer hus skal ha takvinkel på 35 til 45 grader.
Hus i samme gateflukt eller innenfor en naturlig husgruppe (min 3 hus) skal ha ens takvinkel. Annen takvinkel kan tillates der dette skjer innenfor en husgruppe som helhet.
Det kan tillates at mindre deler/tilbygg/garasjer/etc oppføres med annen takvinkel og takform, herunder flatt tak. Takterrasser kan tillates, med unntak av garasje lengst sør i BKS1. f_BUT1 og 2 skal være felles for BKS 1 til 3.

§ 4
Der det ikke er byggegrenser, skal garasje bygges hvor angitt på planen eller i forbindelse med hovedbygget på tomten. I BKS1 skal garasje plasseres sør for hovedhus. Der skal være henstillingsplass for min. 1 bil på tomten.

§ 5
Tomten Eikeheiveien 2, kan bebygges med et butikkbygg. Det skal på egen grunn anlegges parkeringsplasser etter bygningsrådets bestemmelser både hva kundeparkering og egenparkering angår.

§ 6
Samtlige bygninger innenfor reguleringsgrensene omfattes av planen, unntatt de bygninger og bygningsdeler som på gnr. 28, bnr. 33 og 107 faller utenfor byggegrensen. Atkomst til gnr. 28, bnr. 107 skjer fra Grøvanvegen via regulert gangveg.

§ 7
Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelse ha øye for at bebyggelsen får en god utforming og materialbehandling.

§ 8
Det er ikke tillatt å etablere servitutter som er i strid med disse reguleringsbestemmelsene eller reguleringsplanen.

§ 9
Når særlige grunner taler for det kan bygningsrådet dispensere fra disse bestemmelser innenfor rammene av bygningslov og gjeldende forskrifter.

By- og stedsutviklingsutvalget vedtar mindre endring
av reguleringsplan den 01.09.2022 som sak. nr. 157/22



Med dette bekreftes at tegnetekniske endringer utført på reg.plan for Eikeheia datert 7.11.'78, sist revidert 7.5.'79 er i overensstemmelse med kommunestyrets vedtak av den 1 mars 1979 i sak K 17/79

Sogndal kommune 7.5.'79

FELLESNAMNEN I VEST-AGDER
Tingheet, 4600 Kristiansand S. Tlf. (042)38200

Vår ref.: 791/79/tnh/ha/714.8.Se. Dato: 28. juni 1979

SOGNE KOMMUNE - ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR EIKEHEIA.

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965 og fellesnemndsportefølje fastsatt 7-12/73, har fylkesmannen ved brev av i dag til Sogndal kommune stadfestet denne reguleringsplan.

Unntatt fra stadfestingen er de på planen med blå strek skraverte arel.

Videre har fylkesmannen stadfestet bestemmelser i tilknytning til reguleringsplanen.

Planen er tatmet inn på dette kart i samsvar med vedtak av Sogndal kommunestyre i møte den 1. mars 1979.

Henrik Lunde
kst.

TEGNFORKLARING:

M. §'ER. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

2. LANDBRUKSOMRÅDER

3. TRAFIKKOMRÅDER

4. FRIOMRÅDER

5. FRITIDSOMRÅDER

6. SPESIALOMRÅDER

§ 30. ANDRE BESTEMMELSER

UTSKRIFTSMÅLER M.V.

REGULERINGSPLAN FOR:
EIKEHEIA M/ ENDRING AV TIDL. REG.PLAN -
SOGNE KOMMUNE

REVISJONER

7.5.1979	
7.11.1978	
6.9.1978	

SØRPLAN A/S BYGGEN · LANDSKAP · LUND

TEGNFORKLARING:

BL. § 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER U=
- BOLIGER U=
- FORRETNINGER KONTOR M.V.
- INDUSTRI
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALMENNYTTIGE FORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORDBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG
- GANGVEG FORTAU

4. FRIOMRÅDER

- PARK TURVEG LEK

5. FAREOMRÅDER

- HØGSPENTLINJE

6. SPESIALOMRÅDER

- GRAVLUND
- PUMPESTASJON

§26. ANDRE BESTEMMELSER

- FELLES AVKJØRSEL / PARKERINGSPLASS
- FELLES TOMTEAREAL

STREKSYMBOLER M.V.

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR TIDL. STADF. REG. PLANER
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- FRISIKTLINJE
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
- OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR PLANEN
- VANN

An : BYGGEOMRÅDETS NETTOAREAL

Ab : BYGGEOMRÅDETS BRUTTOAREAL

u : BYGGEOMRÅDETS UTNYTTINGSGRAD

NORDPIL

MÅLESTOKK

10 0m 60m

REGULERINGSPLAN FOR:

EIKEHEIA M/ ENDRING AV TIDL. REG. PLAN

SØGNE KOMMUNE

REVISJONER	DATO	SIGN
TEGNETEKNISKE ENDRINGER	7.5.1979	TEGN KTN
PÅFØRT SENTERLINJE OG BYGGEG. SAMT GRENSE FOR TIDL. STADF. REG. PLANER	7.11.1978	TEGN KTN
KRISTIANSAND S. DATO	6.11.1978	TEGN. KTN
VEDTATT AV BYGNINGSRÅDET		
UTLAGT TIL OFFENTLIG ETTERSYN		
VEDTATT AV KOMMUNESTYRET		
STADFESTET AV		

SØRPLAN A S
HAUGEN · LAUVLAND · LUND
ARKITEKTER MNAL
SKIPPERGATEN 97
4600 KRISTIANSAND
TLF. (042) 21 520

Syvert Amundsens vei 6

Nabolaget Eikeheia/Fåmyråsen - vurdert av 24 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Lunde skole (1-7 kl.) 387 elever, 24 klasser	26 min 1.9 km
Nygård skole (1-7 kl.) 329 elever, 28 klasser	26 min 1.9 km
Tangvall skole (8-10 kl.) 236 elever, 22 klasser	17 min 1.3 km
Søgne videregående skole 180 elever, 12 klasser	7 min 4.1 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	16 min 14.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Meieribakken Linje 43, 44, 210, 410	8 min 0.6 km
Nodeland stasjon Linje F5	11 min 9.8 km
Kristiansand Kjevik	30 min

BARNEHAGER

Spiren barnehage Søgne 2 (0-5 år) 28 barn	18 min 1.3 km
Søgne barnehage (0-5 år) 93 barn	22 min 1.6 km
Sjøstjerna barnehage (1-5 år) 83 barn	6 min 3.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Lunde	17 min
Rema 1000 Søgne	22 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

VARER/TJENESTER

Brennåsen senter	9 min
Apotek 1 Søgne	19 min
Søgne Vinmonopol	25 min

SPORT

Fåmyråsen	8 min
Røseveien balløkke	17 min
Fresh Fitness Søgne	17 min
Family Sports Club Søgne	20 min

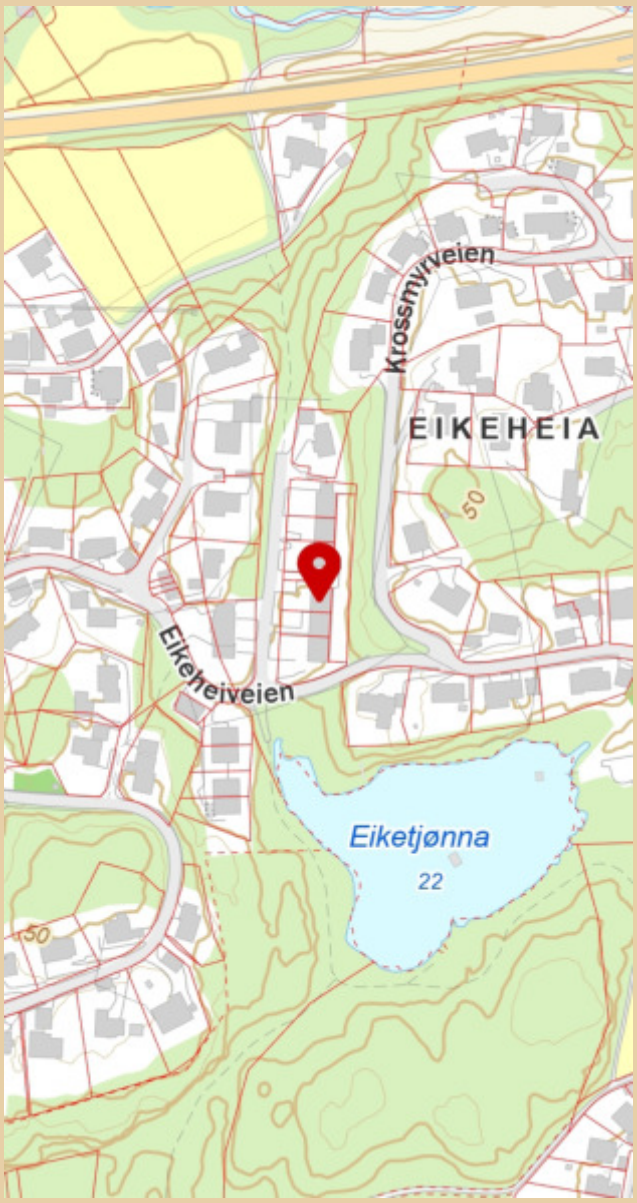
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Gateparkering
Lett 91/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Notater

Notater

Notater