STRANDVEIEN 10

PRIVATMEGLEREN

Sjekk gyldighet på rapport

Knudsen Takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Tomannsbolig

Adresse

Strandveien 10

4630 KRISTIANSAND S

4204/38/0/15/0/0

Rapportdato

08.05.2025

TG 0	4
TG 1	26
TG 2	2
TG 3	0
TG IU	0

STRANDVEIEN 10 - 4204/38/0/15/0/0

Befaring utført den 09.04.2025 av:



Daniel Knudsen
Knudsen Takst

Sertifisert takstmann

Malmveien 5b
4629 Kristiansand

+4745789199
knudsentakst@outlook.com

Knudsen Takst

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

STRANDVEIEN 10 - 4204/38/0/15/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

STRANDVEIEN 10 - 4204/38/0/15/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. 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 tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. 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 leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Strandveien 10 , 4630, KRISTIANSAND S

Matrikkel: 4204/38/0/15/0/0

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: Ca.1958

Tomt: 329.60 m^2

Hjemmelshaver(e): Mona Hellenes, Odd Alexander Tellefsen

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Tomannsbolig med kjeller oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur. Liggende kledning av trepanel, saltaksformet tak.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og som forventet etter en total oppussing. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligen er renovert i 2019/2020. Fleste bygningsdeler oppgradert.

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

STRANDVEIEN 10 - 4204/38/0/15/0/0

U.etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
34 m^2	0 m^2	34 m^2	0 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Gang, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.	

1.Etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
74 m^2	18 m^2	91 m^2	0 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Gang, kontor, bad, vaskerom og stue med åpen kjøkkenløsning.	Garasje

2.etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
48 m^2	0 m^2	48 m^2	0 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Gang, bad, tv-stue og 3 soverom.	

Totalt areal

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
156 m^2	18 m^2	173 m^2	0 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". Loftetasje har skråhimling mot yttervegger på flere rom. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

U.etasje			
BRA-i 34 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Gang, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

1.Etasje			
BRA-i 74 m^2	**BRA-e** 18 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 53 m^2
Beskrivelse av BRA-i Gang, kontor, bad, vaskerom og stue med åpen kjøkkenløsning.	**Beskrivelse av BRA-e** Garasje.	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Terrasser rundt huset.

2.etasje			
BRA-i 48 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Gang, bad, tv-stue og 3 soverom.	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

Sum areal			
BRA-i 156 m^2	**BRA-e** 18 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 53 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 174 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Ikke målbart areal (ALH)	**Ikke måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, er oppgitt under som et tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde. BRA og ALH summeres og samlet kalles dette for gulvareal (GUA).**

2.etasje	
BRA 48 m^2	**ALH** 16 m^2
GUA 64	**Beskrivelse av ALH** Areal med for lav takhøyde.

STRANDVEIEN 10 - 4204/38/0/15/0/0

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

2 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Radonsikring: Det er ikke utført måling av radon i boligen. Det er etablert radonsperre på deler av bolig. Ikke montert i kjeller.

Trapp: Manglende håndløper på vegg.

0 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU TG IU

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Ja

Kommentar:
Selger nevner at det foreligger nødvendig dokumentasjon på det som er utført under selgers botid.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?
02.05.2025.

STRANDVEIEN 10 - 4204/38/0/15/0/0

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet: Luke og trapp ned til utleiedel i kjeller er fjernet.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Godkjent bygningsendring fra enebolig til tomannsbolig datert 1961.
Ferdigattest kjeller datert 2019.
Ferdigattest garasje og påbygg datert 2020.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Ja

Kommentar:
Da terrasse er etablert over vinduer til utleiedel i kjeller er krav om dagslysflate ikke overholdt.

3 Grunnmur / fundamenter TG 1

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:
Støpt grunnmur

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?
Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Grunnmuren er innvendig plateslått og utvendig pusset. Ved visuell inspeksjon ble det ikke registrert symptomer på konstruksjonsmessige svekkelser, setninger e.l.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Grunnmursplast er kun ved muren foran inngang til kjeller og hushjørnet.

Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Ja

Er det terrengfall fra grunnmur?
Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Kommentar:
Ledet ned i dreneringsrør.

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Drenering og utvendig fuktsikring vurderes å fungere som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1-5 år.
- Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20-60 år.

STRANDVEIEN 10 - 4204/38/0/15/0/0

Bilde



5 Rom under terreng

TG 1

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Er det påforede yttervegger?
Ja

Er det oppforede gulv?
Ja

Er det etablert fuktsikring?
Nei

Er det synlige tegn til fukt?
Nei

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Kommentar:
Hulltaking utført i rom under terreng. Ingen forhøyede fuktverdier.

Er rommet ventilert?
Ja

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:
Kjeller/sokkel har vegger mot grunnen som er utforet og kledd på innsiden og i tillegg antas det og være tilfarergulv i store deler av etasjen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

STRANDVEIEN 10 - 4204/38/0/15/0/0

Bilde



6 Radonsikring TG 2

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?
Nei

Kommentar:
Det er ikke innhentet prøver på radonmåling i boligen. Det er på generelt grunnlag anbefalt radonmåling i alle boliger.

Totalvurdering av radon

Kommentar:
Det er ikke utført måling av radon i boligen. Det er etablert radonsperre på deler av bolig. Ikke montert i kjeller.

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
All fasade oppgradert/skiftet i 2020.

Fasade
Liggende trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?
Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Ja

Lufting av kledning?
Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Konstruksjonen fremstår som solid uten tegn til fukt, råte eller svikt etter en visuell besiktelse. Det er etablert luftesjikt med museband der dette ble kontrollert.

Levetid:

Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

STRANDVEIEN 10 - 4204/38/0/15/0/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Ytterdøren fra 2020.
Trekarmsdør. 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Alle vinduer og dører i 1 og 2 etasje skiftet i 2020.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen skader eller behov for tiltak. Kun normale bruksmessige slitasjer. Vinduer kjeller fra 1996, må forventes vedlikehold på disse med tiden.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:
Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

STRANDVEIEN 10 - 4204/38/0/15/0/0

Bilde



Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold. Gjelder fremsiden og baksiden av bolig.

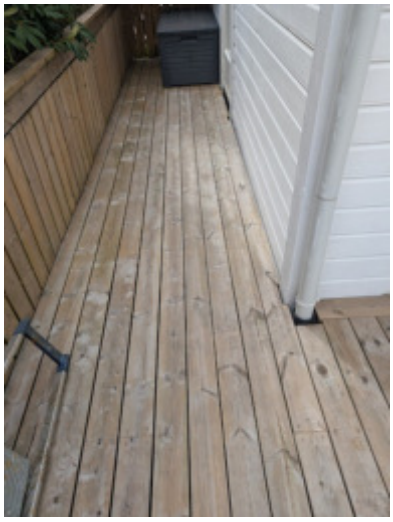
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.
- Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

STRANDVEIEN 10 - 4204/38/0/15/0/0

Bilde



10 Takkonstruksjon TG 1

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
Via stige, Kaldloft, Innvendig himling

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Takkonstruksjonen er kontrollert uten at det er funnet noen vesentlige avvik utover normalen. Ingen nedsig eller skader er observert.

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Deler av tak(kvister) skiftet i 2020, resterende tak fra 2014.

Inspisert fra:
Via stige

Taktekking:
Takstein

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Taket er tekket med betongtakstein. Taket fremstår som tett og i solid utførelse. Ingen ødelagte/knekte stein på befaringsdagen. Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen.

Levetid:

Forventet levetid på betongtakstein er 50-70 år.

Normal intervall for utskiftinger av luftelyrer,ventilasjonshetter er 20-40 år.

STRANDVEIEN 10 - 4204/38/0/15/0/0

Bilde





Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:
Metall

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål med spillblikk ført ned i takrenne på takfoten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

Bilde



13 Bad 2.etasje

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Bad nytt i 2020.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

Kommentar:
Selger informerer om at all dokumentasjon vedrørende rommet er i orden.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

STRANDVEIEN 10 - 4204/38/0/15/0/0

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Levetid:

Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Kommentar:
Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ingen konstaterte fuktskader.

Bilde



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

14 Bad 1.etasje

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Nytt i 2020.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

Kommentar:
Selger informerer om at all dokumentasjon vedrørende rommet er i orden.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

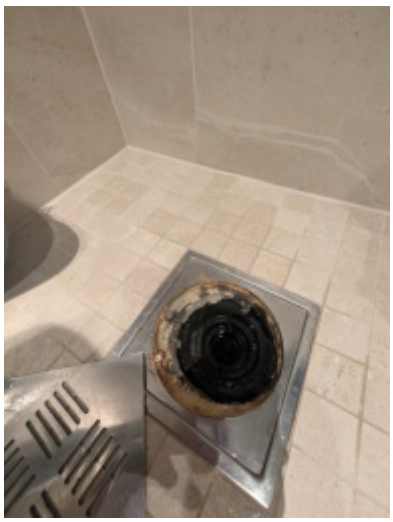
Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

STRANDVEIEN 10 - 4204/38/0/15/0/0

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Levetid:

Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Kommentar:
Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ingen konstaterte fuktskader.

Bilde



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

15 Vaskerom

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv med sokkelflis. Malte slette vegger og himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Nytt i 2020.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

Kommentar:
Selger informerer om at all dokumentasjon vedrørende rommet er i orden.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk på gulv.

STRANDVEIEN 10 - 4204/38/0/15/0/0

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Levetid:

Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Sanitærutstyr:
Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret.

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Kommentar:
Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ingen konstaterte fuktskader.

Bilde



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

16 Bad hybel

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv, sokkelflis og våtromsplater på vegg. Malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Nytt i 2020.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Ja

Kommentar:
Selger informerer om at all dokumentasjon vedrørende rommet er i orden.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

STRANDVEIEN 10 - 4204/38/0/15/0/0

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Levetid:

Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.

Sanitærutstyr:
Gulvmontert toalett, Dusjkabinett, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Kommentar:
Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ingen konstaterte fuktskader.

Bilde



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Stålpipe, Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?
Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Ildsted ble ikke funksjonstestet.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.
Montert stålrør i pipeløp i 2019.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

Bilde



18 Etasjeskiller/gulv på grunn

TG 1

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Nei

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Etasjeskiller er trebjelkelag.
Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?
Ja

Kommentar:
Åpen utførelse med sikkerhetslist under trinn, samt manglende håndløper på vegg.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Manglende håndløper på vegg.

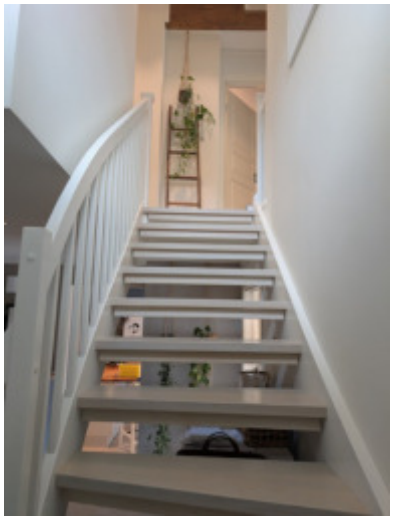
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.

Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

Bilde



STRANDVEIEN 10 - 4204/38/0/15/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Avtrekk stekesone er via kullfilter integrert i stekeplate.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med profilerte fronter og heltre benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Mikrobølgeovn, Kaffemaskin

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

Levetid:

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

STRANDVEIEN 10 - 4204/38/0/15/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Platetopp, Stekeovn, Ventilator, Kjøleskap

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er kun etablert lekkasjevakt. Ikke funksjonstestet.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

Levetid:

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

STRANDVEIEN 10 - 4204/38/0/15/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Innvendige oppgraderinger ved renovering i 2019.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler
Vedovn
Varmepumpe

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:
Plassert på vaskerom.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsberederene er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:
Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

STRANDVEIEN 10 - 4204/38/0/15/0/0

Bilde





23 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i entré/gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Nytt anlegg i 2019.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Selger informerer om at nødvendige dokumenter vedrørende el-anlegget er i orden.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er tilkoblet i stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

STRANDVEIEN 10 - 4204/38/0/15/0/0

Bilde



24 Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?
Brannslukker etablert.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?
Røykvarsler etablert.

Bilde



25 Garasje

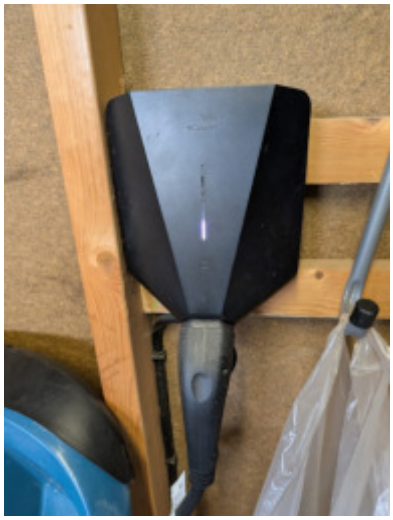
Tilfredsstiller garasjeplassen dagens krav til størrelse?
Ja

Kommentar:
Garasje etablert på 18m2.

Er det etablert lader for el-bil?
Ja

Kommentar:
El-bil lader montert.

Bilde



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand (WM)

Oppdragsnr.
131240534

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mona Hellenes	Odd Alexander Tellefsen

Gateadresse
Strandveien 10

Poststed	Postnr
Kristiansand s	4630

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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 2507279

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: 131240534

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	3 bad og et vaskerom inngikk som del av totalrenovering av boligen i 2019 og 2021 (Bad/kjøkken i kjeller)
Arbeid utført av	Kenneth Winsjansen, Steinar Aamodt v/Bademiljø (bad hybel)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Totalrenovert med helt nye bad og våtrom

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Søkt ombygging bolig 2019

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

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	Alt av el-arbeid og el-bil lader i boligen ble utført av Elektromesteren AS ifbm totalrenovering i 2019. Dokumentasjon på dette medfølger
Arbeid utført av	Elektromesteren AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I garasje tilkoblet 32A, type Easee

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Platting på baksiden er bygget av oss

Document reference: 131240534

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Byggmester Arne Johannessen bygde 2 nye kvister i 2019, samt nytt tak under nordøstlig kvist. Resterende tak ble skiftet av tidligere eier i 2013/2014.
Arbeid utført av	Byggmester Arne Johannessen

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kjeller leies ut per dags dato til 30/6-25

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kjeller er innredet med kjøkken og bad

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Bad i kjellerer godkjent iht tegninger sendt inn i 2019.

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: 131240534

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 131240534

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mona Hellenes	4123aae8f003c1766adbd58da74123467249a390	13.05.2025 12:02:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Odd Alexander Tellefsen	fb531f2f4e21f6fffcbce1a02619f5501400705a	13.05.2025 11:56:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 131240534

- 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: **75221**

Eiendom: **4204-38/15/0**
Strandveien 10
4630 Kristiansand S

K42040011 Reguleringsformål

SUZANA.RIJIC@KRISTIANSAND.KOMMUNE.NO, 25.04.2025 08:09:

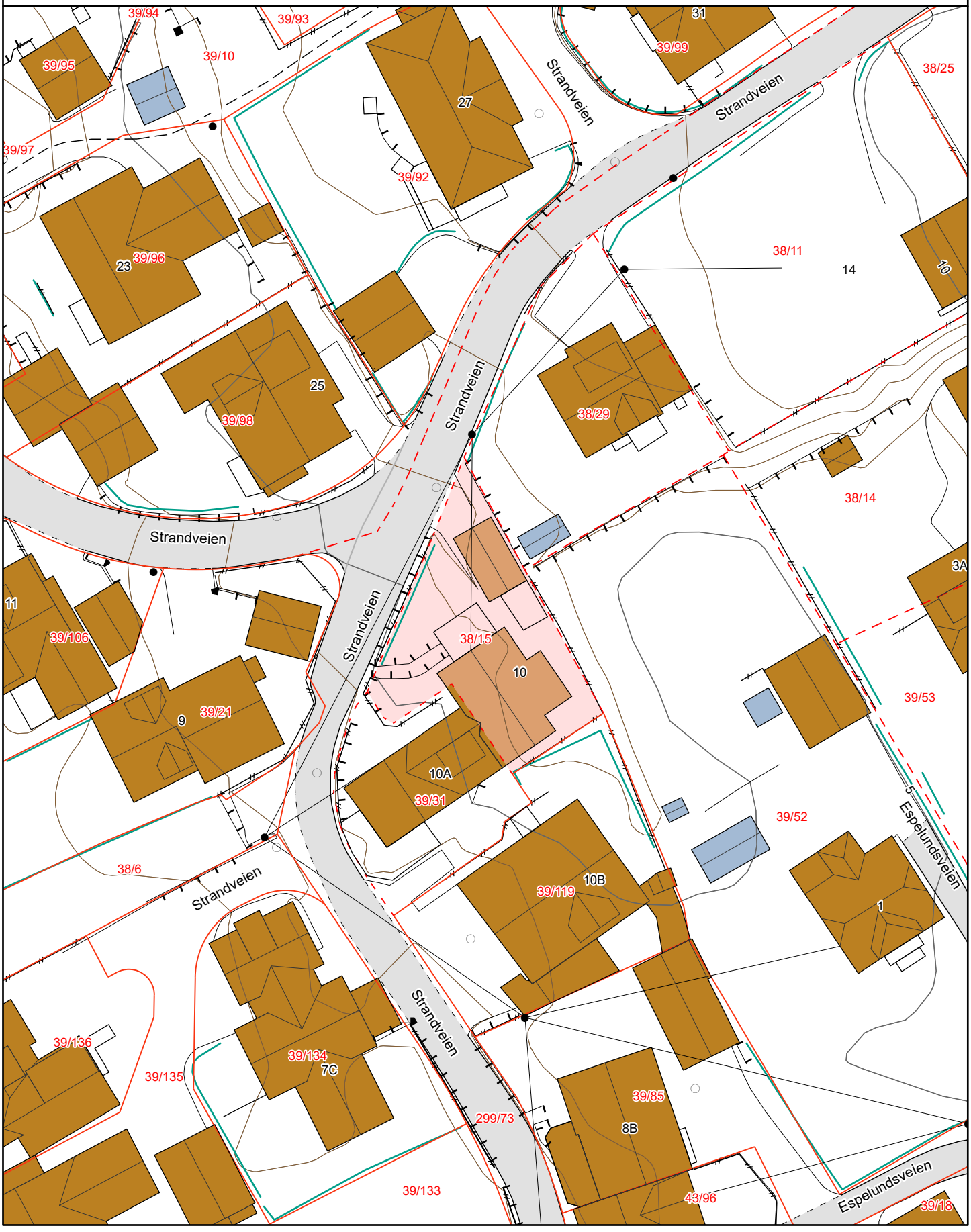
Levert til kunde
Bolig

Oversiktskart

Adresse: **Strandveien 10, 4630 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/38/15/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 330 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 22.04.2025

N



Matrikkelkart

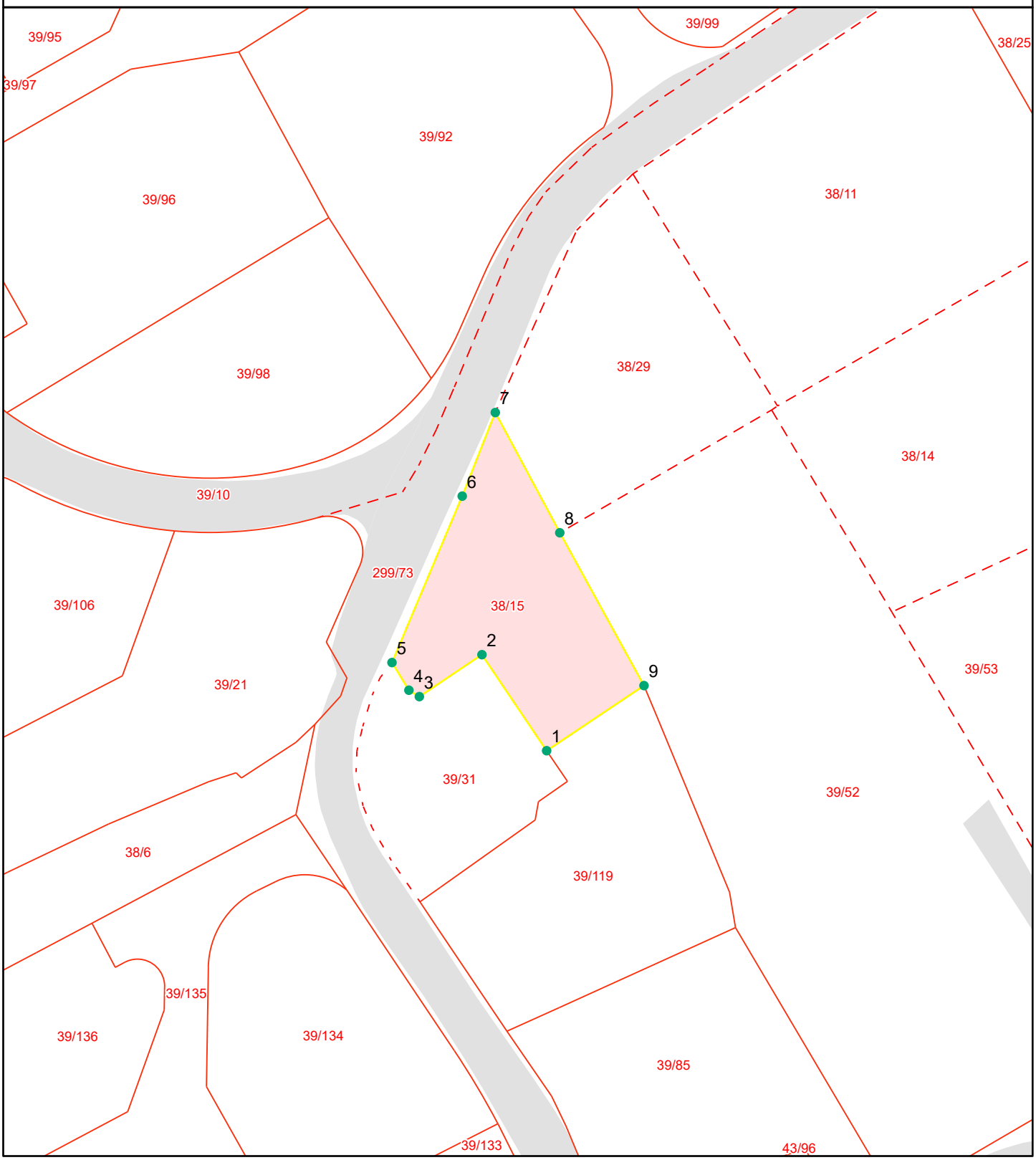
Adresse: **Strandveien 10, 4630 Kristiansand S**
Gnr/bnr: **4204/38/15/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 330 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 22.04.2025

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: 330 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6467671.4	88317.55	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Totalstasjon	10	10.69	0
2	6467680.27	88311.58	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	500	6.95	0
3	6467676.4	88305.8	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	500	1.13	0
4	6467676.99	88304.84	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	500	2.99	0
5	6467679.54	88303.28	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	500	16.67	0
6	6467694.9	88309.76	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	500	8.3	0
7	6467702.61	88312.81	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	12.59	0
8	6467691.52	88318.76	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	16.11	0
9	6467677.41	88326.54	Mur	Murhjørne	Totalstasjon	10	10.81	0

KRISTIANSAND KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

N

Område: Strandveien 10

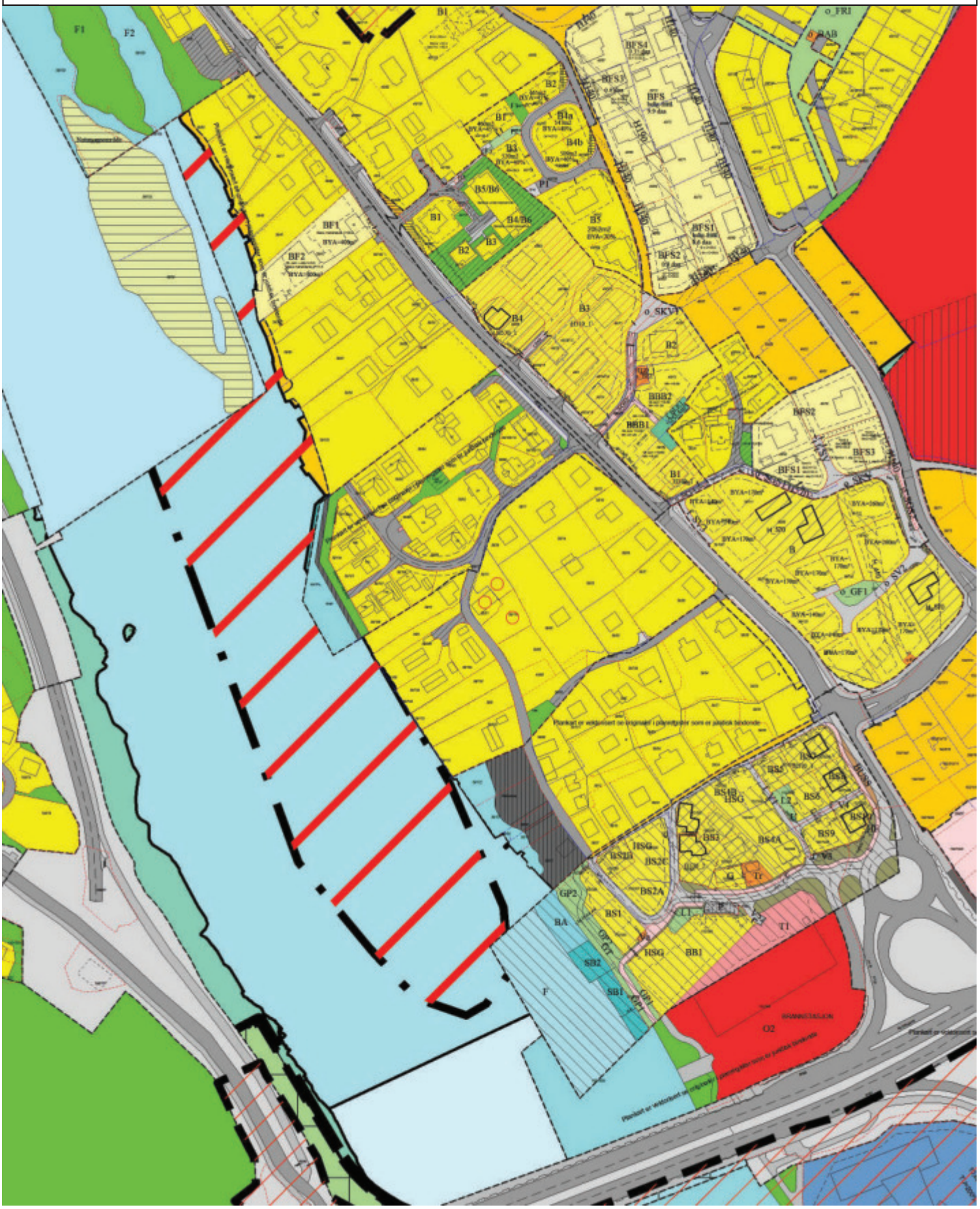
Dato: 25.04.2025

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 87 NEDRE LUND

Reguleringsbestemmelser

i tilknytning til regulering av Nedre Lund.

Stadfestet 17. 1O. 1958, revidert 15.5.2024

---

§ 1.
Det regulerte området er på planen begrenset med rød strek. Innenfor dette området plasseres bygningene i forhold til veger og grenser som angitt på reguleringsplanen.

§ 2.
Bebyggelsen skal være åpen, villamessig med våningshus på ikke over 2 fulle etasjer, og garasje eller uthus i 1 etasje der bygningsrådet finner å kunne godkjenne dette.

§ 3.
Våningshusene skal plasseres med møneretning og veggflukt som vist på planen. Mindre avvikelser fra den viste plassering kan tillates av bygningsrådet når terrengforholdene tilsier det. Ingen bebyggelse må imidlertid plasseres nærmere vegen enn angitte byggelinje.

§ 4.
Bygningsrådet fastsetter i hvert enkelt tilfelle det antall leiligheter som tillates oppført på en tomt når huset skal inneholde flere enn 2 leiligheter idet det tas hensyn til husets og tomtens beskaffenhet og karakter. På de tomtene hvor det er regulert kjedehus, kan det også oppføres enkelthus.

§ 5.
Uthus (garasje) må ikke bygges større enn 35 m2.

§ 6.
Gesimshøyde må ikke være over 7 m og mønehøyde ikke over 9 m.

§ 6.1
Byggeområde B1, BF1 og BF2
Det tillates en enebolig med en boenhet for hver eiendom. Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrense. Tillatt totalt BYA er vist på plankart. Det tillates 2 etasjer med underetasje for B1, to etasjer for BF1 og en etasje med underetasje for BF2. Bebyggelsen i B1 skal ha saltak, og bebyggelsen i BF1 og BF2 skal ha sal-/valmtak. Takvinkel skal være mellom 24-36° for B1 og BF1, og mellom 10-15° for BF2.

Garasjer / uthus tillates etablert innenfor viste byggegrenser og med en maks BRA på 50 m^2 og maksimale mønehøyde på 4 og gesimshøyder på 2,5 meter. Takvinkel og utforming skal

tilpasses boligen. Uthus/hagestue (S) tillates i BF2 med maks. BRA på 35 m^2. Det skal etableres maks 2 biloppstillingsplasser inkl garasje, for hver bolig.

Avkjørsler er vist med piler på plankartet. Avkjørsel til private eiendommer skal ha frisikt og stigning/fall i henhold til Kristiansand kommunes veinormal for B1 og Statens vegvesens håndbok N100 for BF1 og BF2. Maksimal stigning i avkjørsel skal være 2,5 % de første 5 m fra formålsgrense samferdsel med unntak av grøft.

Byggetiltak under kote +5 skal dokumentere hvordan hensynet til høyvann, stormflo og fremtidig havnivå er ivaretatt. Bygg som plasseres under kote +3 skal prosjekteres for å tåle høyvann og stormflo.

Innenfor BF1 og BF2 skal eksisterende kantvegetasjon langs elva videreføres (minimum 5 m).

§ 7.
Bygningsmyndighetene skal ved sin behandling av byggeanmeldelsen ha for øye at bebyggelsen får en god utforming og materialbehandling og at bygninger i samme bygningsflukt får en mest mulig ensartet utforming med hensyn til takform, takvinkel og fasadebehandling.

§ 8.
Tomtene skal inngjerdes på en av bygningsrådets godkjent måte. Gjerder skal ikke ha større høyde enn 1,2 m og innenfor samme tomtegruppe bør de ha ensartet konstruksjon og høyde. Kjøreport mot Torridalsveien skal trekkes tilbake 1 m fra gjerdelinje og gjerde fra porten knekkes i 45° ut til gjerdelinje.

§ 9.
Ved siden av disse vedtekter gjelder bygningslov og forskrifter og de til enhver tid gjeldende vedtekter i kommunen.

§ 1O.
Det er ikke tillatt å etablere private servitutter som er i strid med reguleringsplanen og disse vedtekter.

§ 11.
Bygningsrådet kan dispensere fra vedtektene når særlige grunner taler for det, og når det skjer innenfor bygningslovens bestemmelser og gjeldende bygningsvedtekter for Oddernes kommune.

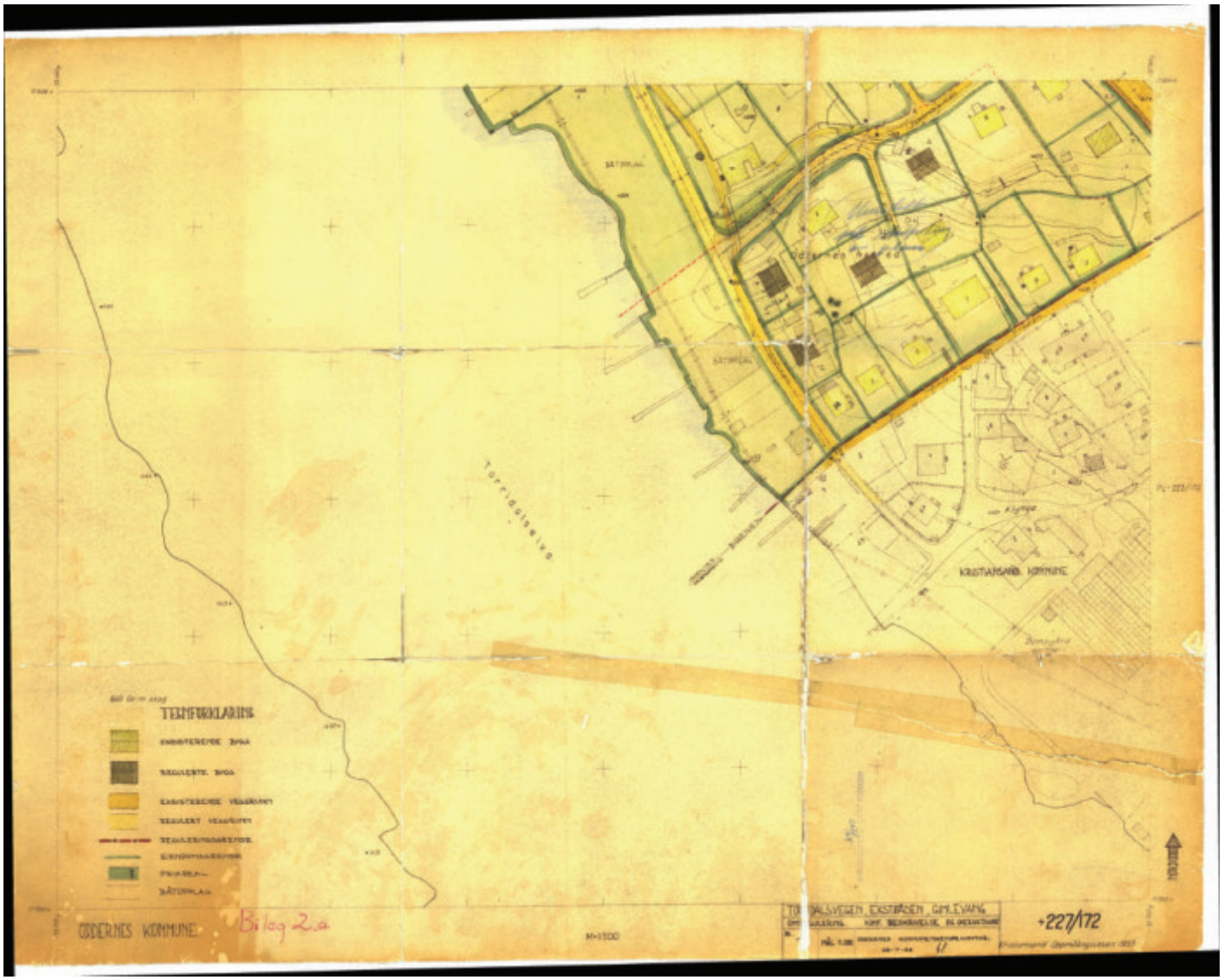
§ 12.
Rekkefølgebestemmelser
Sandlekeplass på eiendommen 40/192 (ved eiendommene 40/127 og 126) skal være ferdig opparbeidet med et lekeelement i samsvar med godkjent utomhusplan før igangsettelsestillatelse for ny boligbebyggelse i byggeområde B1 blir gitt.

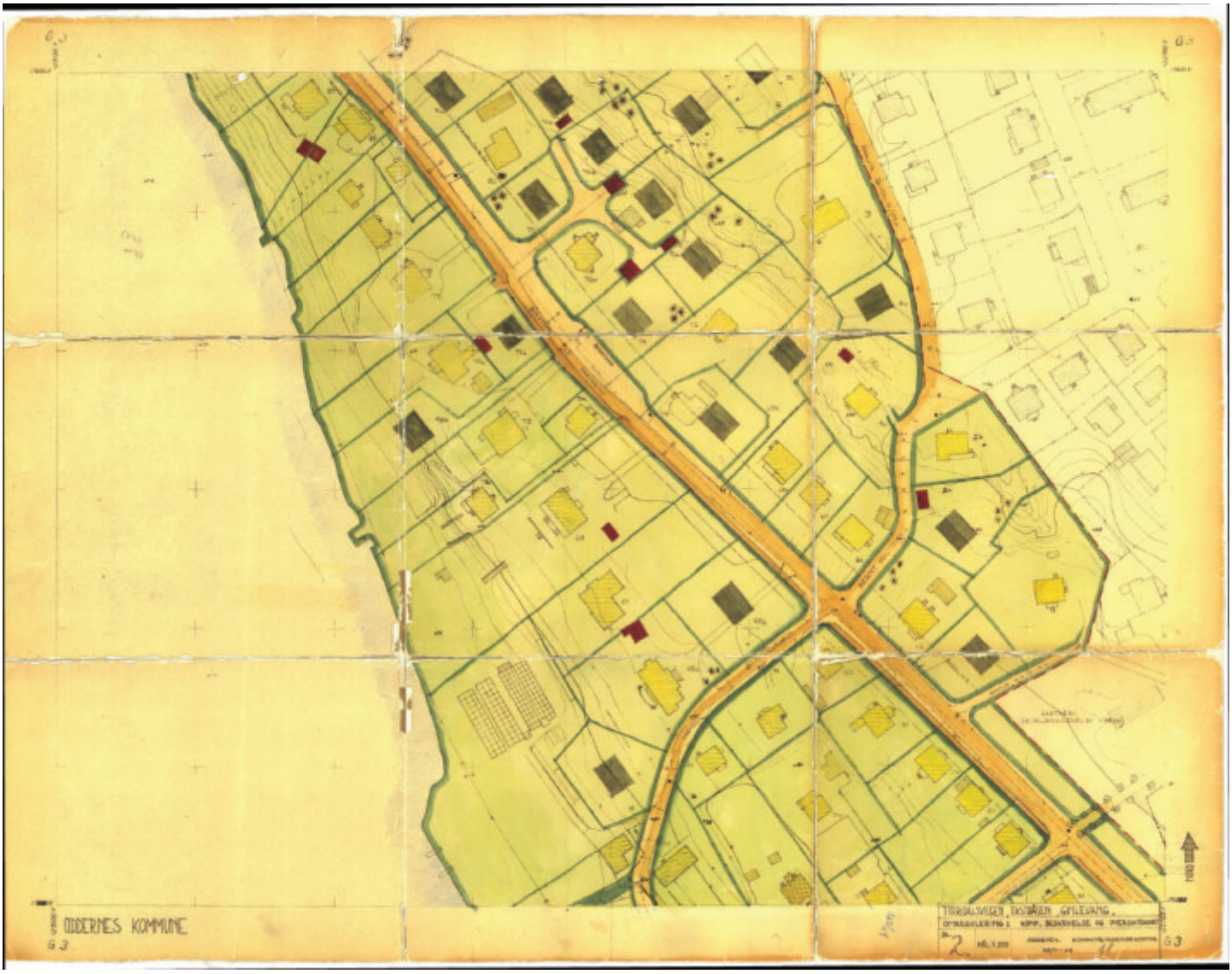
Geoteknisk prosjektering skal være utført og lokal stabilitet ivaretatt før det gis igangsettingstillatelse til grunnarbeid eller bebyggelse i BF1 og BF2.

- - - - - - - - - - - -

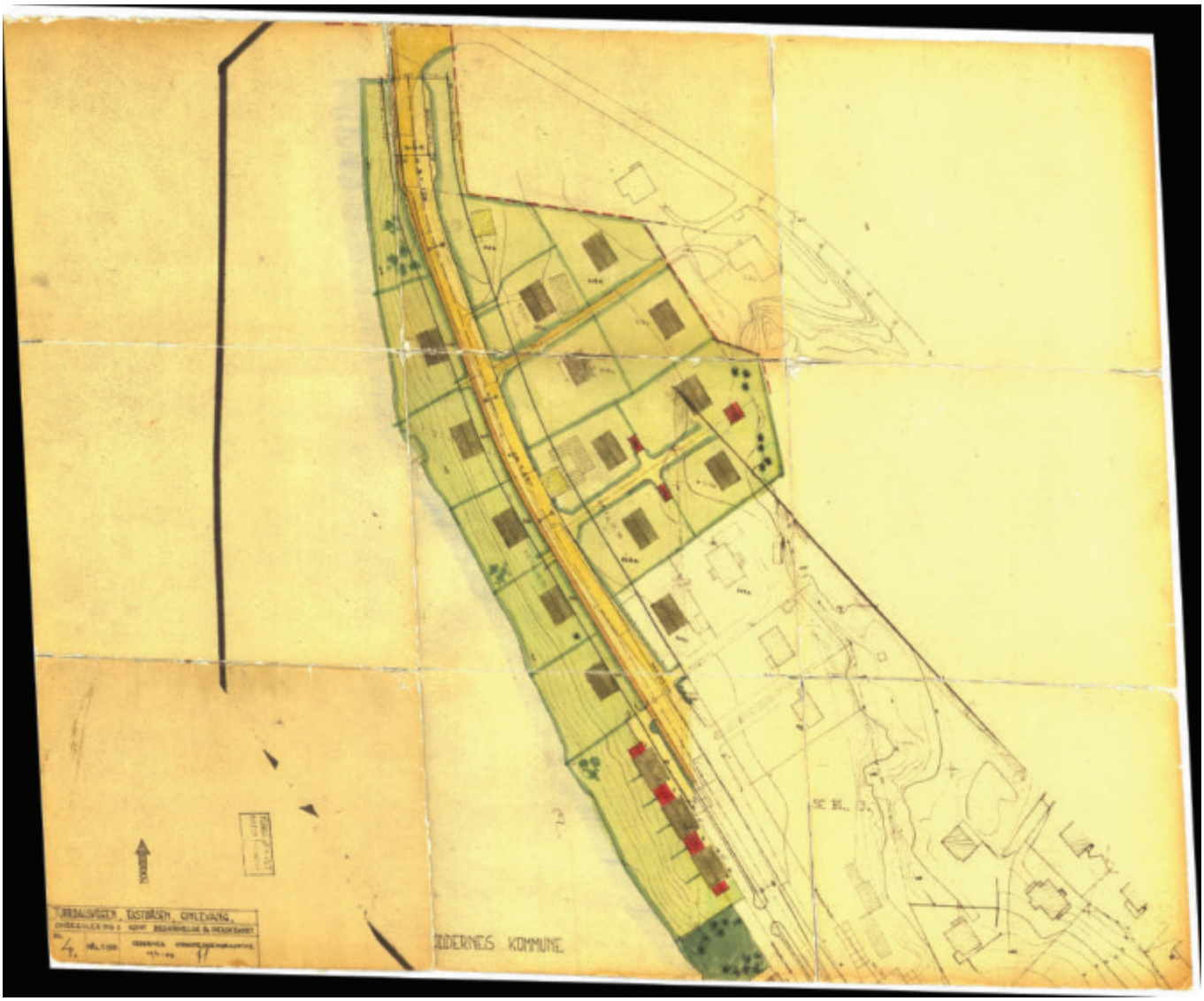
Mindre endring - ny § 6.1 og §12, godkjent av By- og stedsutviklingsutvalget den 03.09.2020.

Mindre endring av § 6.1 og §12, godkjent av Areal- og miljøutvalget 31.10.2024


TEMFORKLARING
KRISTIANSAND KOMMUNE
Torridalselva
M=1:1000
+227/72


ODDERNES KOMMUNE


G4
G4
ODDERNES KOMMUNE
G4
TORRDALSVEIEN, OSTMASEN, GRILLVATN
3
NORD


TJØRNALSVEIEN, ØSTBRÅTEN, GRILLEHAVNE
IDDERNES KOMMUNE


ØDEGÅRDEN
Fjellveien
Granittveien
Granittveien
Fjellveien
Granittveien
Granittveien
Granitt

86/88

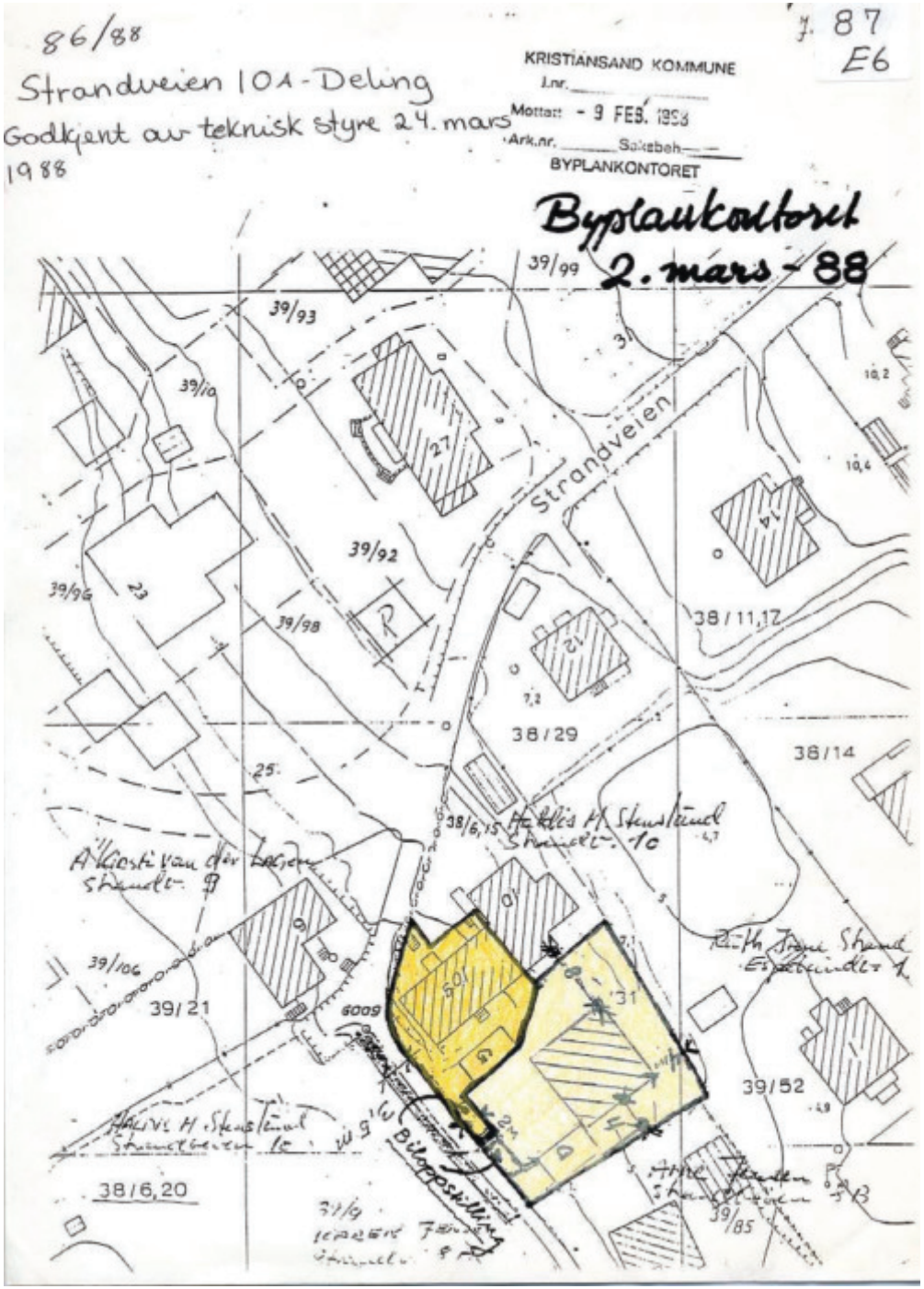
Strandveien 101 - Deling

Godkjent av teknisk styre 24. mars 1988

KRISTIANSAND KOMMUNE
Inr.
Mottatt - 9 FEB. 1988
Ark.nr. Saksbeh.
BYPLANKONTORET

Byplankontoret
2. mars - 88

J. 87
E6



ARKIV-KOPI

87
E8

KRISTIANSAND KOMMUNE Teknisk sektor

BYPLANKONTORET

Markens gate 47
Postboks 337
4601 KRISTIANSAND
Telefon: (042)75545
Telefax: (042)75523
Saksbeh./tlf.:

Wenche Thorkildsen
Strandveien 10 b
4630 KRISTIANSAND S

Deres ref.: Vår ref.:PU/mrh/91/7028/ Dato:24.06.91
L33/91/1395

STRANDVEIEN 10 A OG 10 B - GRENSEJUSTERING.

Det vises til Deres brev stemplet byplankontoret 19.06.91.

I brevet bemerkes at grensejustering som fastsatt ved brev av 23.05.91 fra byplankontoret vil blokkere oppført trappeoppgang til inngang i Strandv. 10 B og gjøre det umulig å passere.

Det søkes om at grensen blir som vist på vedlagte kartkopi, og at Strandv. 10 A får får rett til en biloppstillingsplass på Strandv. 10 Bs gårdsplass. Denne må gjerne tinglyses; jfr. kartkopi. Også eier av Strandv. 10 A ønsker grensen justert som vist på kartet.

Byplankontoret har foretatt befaring på stedet. Utendørs anlegg er nå opparbeidet, og ut fra dette er det mest naturlig at tomtegrensen blir som omsøkt.

Byplankontoret opphever sin avgjørelse av 23.05.91 og godkjenner grensejustering mellom Strandv. 10 A og 10 B som omsøkt og vist på kart i målestokk 1:500 merket byplankontoret 22.05.91.

× Det forutsettes at Strandv. 10 A kan oppføre garasje på egen tomt i grense mot Strandv. 10 B.

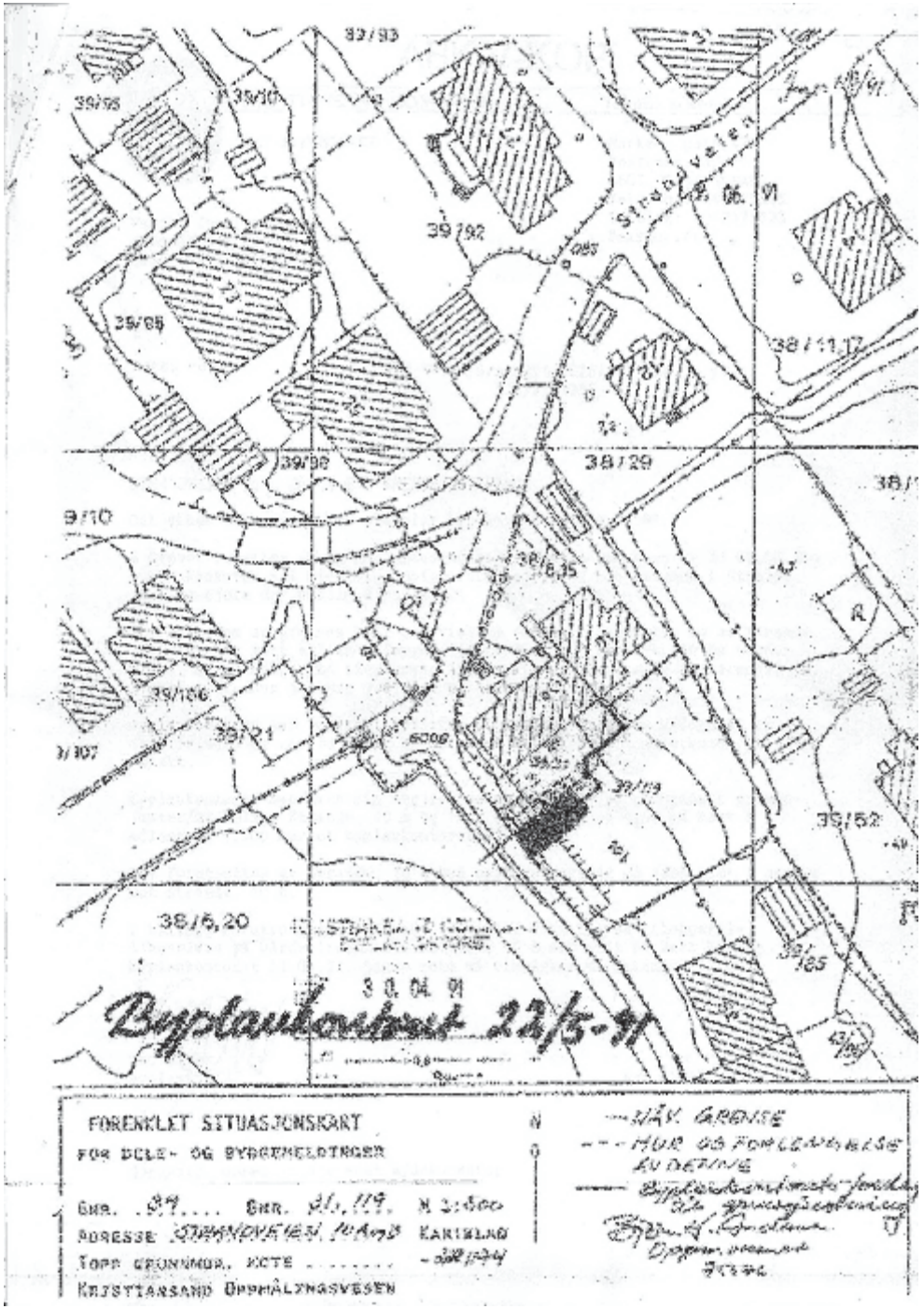
I tillegg forutsettes at Strandv. 10 A har rett til en biloppstillingsplass på gårdsplassen til Strandv. 10 B som vist på kart merket byplankontoret 22.05.91. Denne rett må tinglyses på Strandv. 10 B.

Th. Jæger
byplansjef

Per Ulstrup

Gjenpart: Oppmålingsvesenet m/dokumenter

× 1/11-02 Garasje vil ikke bli godkj. i dag (AiWeum)


39/93
39/95
39/10
Strandveien
39/92
39/85
38/11,12
38/29
39/90
9/10
38/6,35
39/106
39/21
6006
39/119
39/52
38/6,20
39/165
30.04.91
Byplanbestemmelse 22/5-11
FORENKLET SITUASJONSKART
FOR DELE- OG BYGGEHELDINGER
GNR. 39 BNR. 21, 119 M 1:500
ADRESSE STRANDVEIEN 10 AVD 3 KARTBLAD
TOPP GRUNNMUR, KOTE ... -382,934
KRISTIANSAND OPPMÅLINGSVESEN
N
VÅR GRENSE
HUR OG FORLENGELSE AV DETTE
Byplanbestemmelsesområde for sprengningsarbeider
Bjørn H. Gundersen
Oppmålingsmann

Gnr. 186/96

KRISTIANSAND KOMMUNE

ARKIV-KOPI

UTSKRIFT

AV

BYUTVIKLINGSSTYRETS MØTEPROTOKOLL

18.04.96 9 av 9 representanter var tilstede (inkl. varamedlemmer)

SAK:

R-41/96 STRANDVEIEN. GNR. 39, BNR. 9, LUND - DELING - KLAGE.
(ark.nr. L33)

VEDTAK:

"1. BYUTVIKLINGSSTYRET GODKJENNER DELING AV GNR. 39, BNR. 9 SOM OMSØKT AV GRUNNEIER, I.H.T. KART DATERT DEN 30.11.95. BYUTVIKLINGSSTYRET ANSER AT EN UTBYGGING AV EIENDOMMEN VIL VÆRE NATURLIG UTVIKLING/FORTETTING INNEN OMRÅDET. DET GIS DISPENSASJON FRA KOMMUNEPLANENS BESTEMMELSER OM PLANKRAV VED BYGGING OG DELING, JFR. PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 7, DA DET ANSEES AT AREALET ER AV BEGRENSET STØRRELSE.

DET MÅ INNEN AREALET INNPASSES PLASS TIL EN LEKEPLASS PÅ MIN. 100 M² SAMT AVSETTES AREAL TIL EN OPPRUSTING AV STRANDVEIEN.

2. BYUTVIKLINGSSTYRET VISER TIL AT STRANDPROMENADE LANGS OTRAS ØSTSIDE IKKE ER HJEMLET I GJELDENDE KOMMUNEPLAN, OG HENVISER OGSÅ TIL TIDLIGERE BEHANDLING AV DENNE SAK I FORBINDELSE MED FORRIGE KOMMUNEPLAN.

UT FRA DETTE MENER BYUTVIKLINGSSTYRET AT SPØRSMÅLET OM STRANDPROMENADE BØR TAS OPP PÅ PRINSIPIELT GRUNNLAG I BYSTYRET, OG DA SLIK AT PLANENE ENTEN FRAFALLES ELLER GJENNOMFØRES FOR SAMTLIGE EIENDOMMER I OMRÅDET.

3. BYUTVIKLINGSSTYRET ER ENIG MED PLAN- OG BYGNINGSSJEFENS KOMMENTAR VEDRØRENDE NY STRANDPROMENADE NORØ FOR BRANNSTASJONEN MED HENSYN TIL UFORHOLDSMESSIGE STORE KOSTNADER OG VANSKELIGHETER MED GRUNNERVERV OG VIL DERFOR ANBEFALE AT DEN PLANLAGTE STRANDPROMENADE FØLGER STRANDVEIEN."

Pkt. 1 ble fremmet av Skeie Hansen (H) og vedtatt med 8 mot 1 stemme, Knutsen (Sv) som stemte for administrasjonens forslag til vedtak:

"Byutviklingsstyret viser til Kommuneplanens bestemmelser, jfr. pbl.'s §20-4 a, og kan ikke godkjenne utbygging av eiendommen gnr. 39, bnr. 9 før en reguleringsplan er behandlet og godkjent av bystyret.
Klage fra søker tas ikke til følge. Saken går til Fylkesmannen.

Reguleringsplan over gnr. 39, bnr. 9 må innbefatte lekeplass - strandpromenade, i tillegg til boliger, samt også omfatte

strandareal av eiendommene gnr. 39, bnr. 21-6.20-122-121 med formål anlegg av strandpromenade langs Otra."

Pkt. 2 ble fremmet av B.E.Olsen (Krf) og vedtatt enstemmig.
Pkt. 3 fellesforslag fra Frp og Fp og veddtatt med 7 mot 2 stemmer, Ovensen (V) og Knutsen (Sv).

Dag Vige (V) var inhabil og forlot møtet.
Ernst Ovensen (V) var innkalt og møtte som varamann.

Bernt Erik Olsen
leder
(s)

Inger Urbye Nielsen
sekretær

Gnr. 186/2

07.06.96

Arne Jensen
Strandveien 8b
4630 KRISTIANSAND

6 juni 1996

Plan og Bygningsetaten
Kristiansand Kommune
Postuttak
4604 KRISTIANSAND

STRANDVEIEN GNR.39 BNR.9 DELINGSPLAN, AVSETTELSE AV AREAL TIL LEKEPLASS

Jeg viser til notat fra Plan og Bygningsetaten av 23 mai vedrørende plassering av lekeplass i området Strandveien.

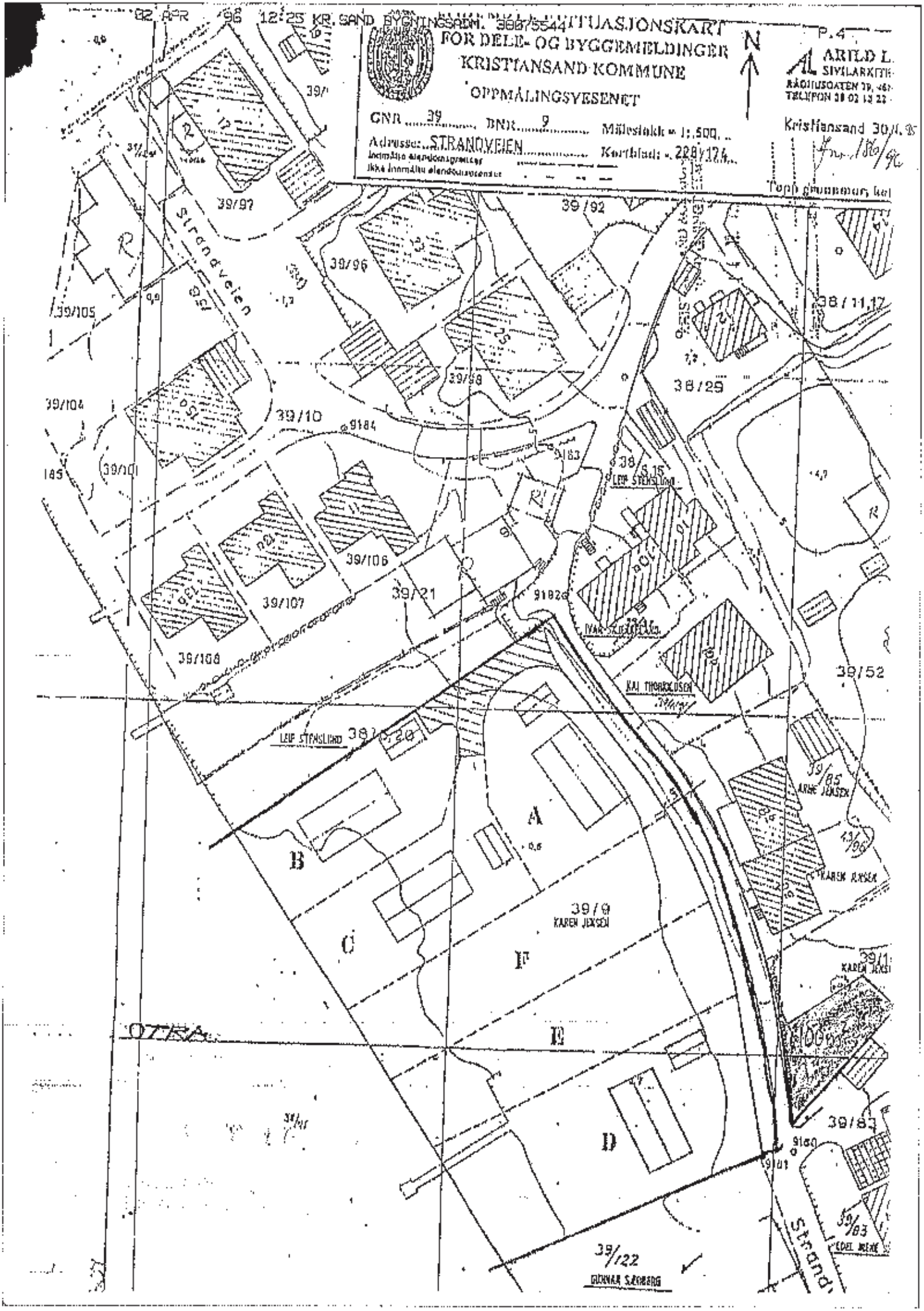
Plan og bygningssjefen fremholder Byutviklingsstyrets vedtak og forholder seg til det, hvor lekeplassens plassering er lagt til gnr.39 bnr.9.

Jeg vil med dette foreslå plasseringen av lekeplassen til å ligge på gnr.39 bnr.18 slik det fremgår av vedlagte skisse. For ordenskyld gjør jeg oppmerksom på at det er samme eier på de nevnte eiendommer.

Med hilsen

Arne Jensen

Vedlegg
2


02 APR 96 12:25 KR.SAND BYGNINGSEM. 38675544
SITUASJONSKART
FOR DELE- OG BYGGEMELDINGER
KRISTIANSAND KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET
GNR 39 BNR 9 Målestokk = 1:500
Adresse: STRANDVEIEN Kartblad: 228/174
N
P.4
ARILD L.
SIVILARKITE
Kristiansand 30/4-96
Strandveien
39/97
39/96
39/92
39/105
39/104
39/10
39/101
39/106
39/107
39/108
39/21
39/20
39/9
KAREN JENSEN
39/85
ARNE JENSEN
39/52
KAI THORKILDSEN
LEIF STENSLAND
38/11,17
38/29
38/15
39/83
39/122
GUNNAR SANDBERG
A
B
C
D
E
F
07SA

Kurs. 18/6/96

KRISTIANSAND KOMMUNE Teknisk sektor
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Postuttak
Tollbodgt. 22
4604 Kristiansand
Telefon: 38 07 55 53
Telefax: 38 07 55 44
Org.nr.: NO 963296746 MVA

Arne Jensen
Strandveien 8 B

4630 KRISTIANSAND

Deres ref.: Vår ref.: SK/ L 12 952245 Dato: 23.07.96

STRANDVEIEN. GNR.39 BNR.9 DELING.

Byutviklingsstyret gav i møte den 18.04.96 sin godkjennelse til deling av gnr.39 bnr.9 Strandveien på Lund, i h.t. søknad og kart datert den 30.11.96. Det ble også fattet vedtak om at areal for lekeplass må innpasses, samt at areal for opprusting av Strandveien må avsettes.

I h.t. skriv av 06.06.96 anmodes det om at areal for lekeplass blir lagt til del av gnr.39 bnr.18 som har samme eier som gnr.39 bnr.9. Denne løsningen har Parkvesenet anbefalt.
Plan og bygningsetaten har mottatt kvittering for nabovarsel, hvor naboene ikke har bemerkninger til omsøkte plassering av lekeplassen.

Plan og bygningssjefen kan gi sin reguleringsmessige godkjennelse til at lekeplass, min. 100 m² anordnes på gnr. 39 bnr. 18 i h.t. kart datert plan og bygningsetaten den 14.06.96.
Arealet for lekeplassen må fradeles og gis eget gnr. og bnr.

Lekeplassen må opparbeides i samrå med Parkvesenet, og denne skal være ferdig før bygge-tillatrelse kan gis for nye bolighus på tomter utgått fra gnr.39 bnr.9.
Ansvaret for vedlikehold av lekeplassen tilfaller de eiendommene som fradeles gnr.39 bnr.9, dette forhold må medtas i skjøte for de enkelte tomtene.

Areal for opprusting av Strandveien overføres Kr.sand kommune i en bredde på 5.0 m mellom private eiendommer. Vei til tomtene A-B-C skal være privat med privat vedlikehold. Det anbefales at tomt A får sin utkjørsel via denne veien.

Vedr. bygging av boligbus - garasje på de fradelte tomtene må disse plasseres i en høyde slik at skade ved en eventuell flom i Otra ikke kan skje. Byggegrunn og grunnmur må utføres slik at setninger - vanninntregning - skade ikke kan skje. Alt arbeid, også utfyllig - oppfylling skal anmeldes til plan og bygningsetaten, i tillegg til vanlig byggeanmeldelse av bolighusene.

Det forutsettes at bolighusene- garasjer oppføres i en stil som harmonerer med den eksisterende bebyggelse.

Delingssakens dokumenter oversendes herfra til Oppmålingsvesenet, og du bes henvende deg der for avtale om videre saksgang.

Med hilsen

5.08.96

Ingvald Kårikstad
leder plan og trafikk

Steinar Kvanes
avd.ing.

Gjenpart: Oppmålingsvesenet m/dok.
Ingeniørvesenet m/kart av 14.06.96
Parkvesenet m/kart av 14.06.96

Vedlegg: Kart datert 14.06.96.


FORENKLET SITUASJONSKART
FOR DELE- OG BYGGEMELDINGER
KRISTIANSAND KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET
GNR 39 BNR 9 Målestokk = 1: 500
Adresse: STRANDVEIEN Kartblad: 228/174
Topp grunnmur, kote
N
ARILD LAUVLAND
SIVILARKITEKT MNAL - NPA
Krisriansand 30.11.1995
39/97
39/96
39/92
39/105
39/104
39/103
39/107
39/108
39/21
39/122
39/83
39/93
38/29
38/14
38/11
38/15
38/16
39/9
39/18
39/52
LEIF STENSLUND
IVAR SKJERVHEIM
KAI TORKILDSEN
ARNE JENSEN
KAREN JENSEN
GUNNAR SVENSEN
ODFL IRENE SVENSEN
Strandveien
A
B
C
D
E
F
1/6 96
Kristiansand plan- og bygningsetaten

02 APR 96 12:25 KR.SAND BYGNINGSADM. 38075544 P.4

SITUASJONSKART
FOR DELE- OG BYGGEMELDINGER
KRISTIANSAND KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET

GNR 39 BNR 9 Målestokk = 1:500

Adresse: S.TRANDVEIEN Kartblad: - 2287 174

Innmåtte eiendomsgrenser

Ikke innmålte eiendomsgrenser

N

ARILD L
SIVILARKITE
RÅDHUSGATEN 39, 46
TELEFON 38 02 13 22

Kristiansand 30.11.95

Ref. 186/96

Topp grunnmur, kot

39/97 39/92 39/11 39/29 39/10 39/108 39/52 39/9 KAREN JOKSEN 39/1 KAREN JOKS 39/83 39/22 GUNNAR SAEBERG

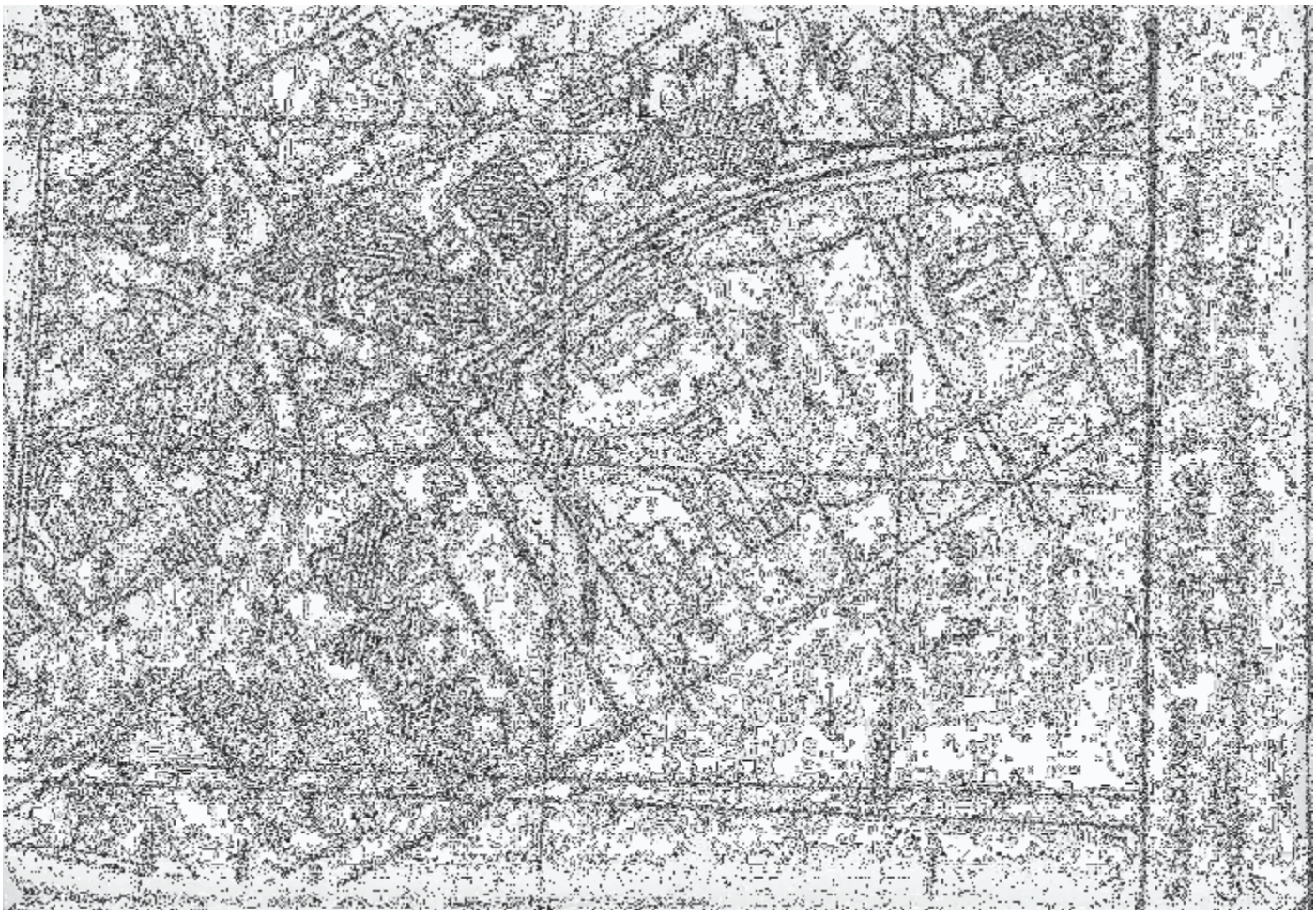
KAI THORKILDSEN

OTRA

A B C D E F

100m²

9160



Notater