PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

DVERGSNESSTIEN
VEDLEGG
25

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Dvergsnesstien 25 , 4639
KRISTIANSAND S

KRISTIANSAND kommune

gnr. 96, bnr. 943

Sum areal alle bygg: BRA: 154 m² BRA-i: 154 m²



Befaringsdato: 16.02.2026 **Rapportdato:** 01.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13333-5056 **Referansenummer:** PU7563

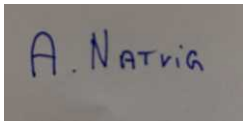
Foretak: M2 Takst AS

Medlem av NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

m² Takst

Rapportansvarlig



Andreas Natvig

post@m2takst.no

454 77 777

Norsk takst

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig bygget 2014. Innerst i blindvei, fin beliggenhet vendt mot friområde. Innholdsrik godt utnyttet planløsning. God takterrasse.

Boligen fremstår i normal stand utfra alder hovedsaklig, men det er påpekt merknader som med fordel kunne vært noe annerledes bygget.

Grunnet snø på befaringsdagen er de utvendige flater og bygningsdeler kontrollert i redusert omfang. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler/avvik.

Alle lukket konstruksjoner som gir en begrenset kontrollmulighet pga tilgang, som kledning, tak, bak beslagsløsninger mm er å ansee som risiko basert på at det kan finnes skjulte avvik som takstmannen ikke klarer å se eller avdekke uten inngrep.

En slik rapport som dette er ment å dra de store linjene vedr byggteknisk tilstand på boligen. Når man kjøper en brukt bolig så må man forvente at det vil oppstå ting, og at det finnes mindre normale avvik utfra bruk, alder/værslitasje mm som kanskje ikke er nevnt i rapport.

Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

Levetid bygningsdeler er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er.

Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no.

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

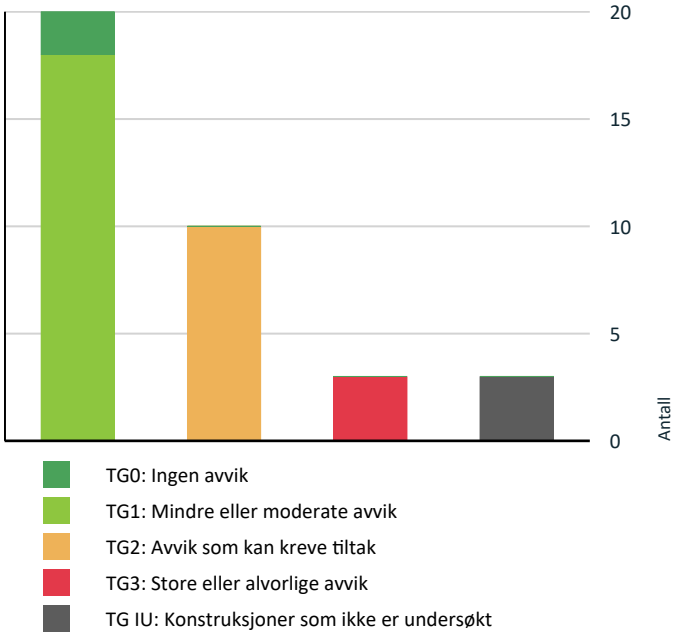
Enebolig

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

Et ekstra soverom etablert i 2 etasje kontra tegning.

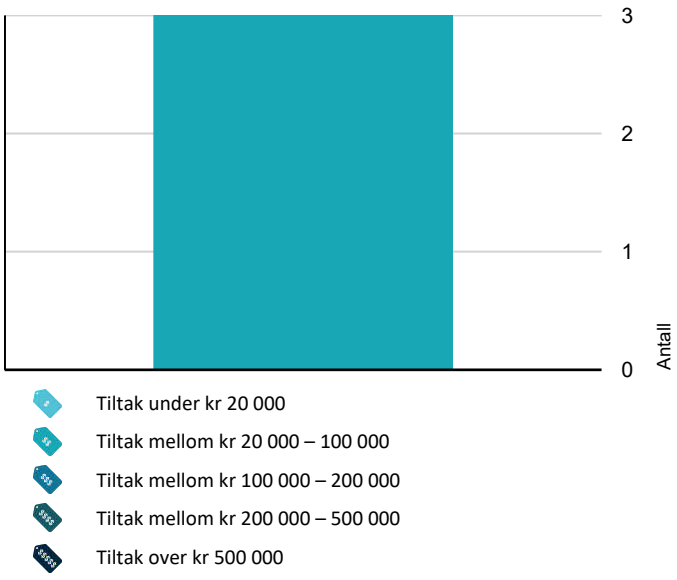
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmepumpe** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Sammendrag av boligens tilstand

⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2016

Kommentar

Anvendelse
Eiers bolig

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater. Asfaltpapp.

Ikke kontrollert alle flater visuelt pga terrassebord og snø befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fremstår som noe feil/manglende fall på deler av taktekking. Synlig ved at det ligger vann igjen på asfaltpapp, over ytre stuedel bla. Taknedløp/utkaster er stedvis uheldig plassert, vendt mot yttervegg på nabo bla. Tg2.

Eier opplyste om mindre nylig drypp i soverom, fra takterrasse, i forbindelse med snøsmelting.
Meldt inn til forsikring. Takstmann har gitt følgende tilbakemelding: "Takstmann mener det er litt fukt men ingen tegn til pågående vannlekkasje. Han antar at det ved rask snøsmelting har blitt såpass høy vannstand på terrassen at det har kommet inn litt vann ved hjørnet av 3. etasje som har dryppet ned til tak i etasjen under. Han regner med at dette ordner seg og anbefaler ingen videre tiltak annet enn å holde takterrassen fri for snø.`

Det gis dog en tg3 pga risiko og at tiltak er nødvendig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppsyn/vurdere ytterligere når frostfritt. Rette falll neste gang tekking utbedres. Nedløp bør endres med mer kontrollert drenering/nedløp.

Taklekkasj emå utbedres. Estimert kostnad er ukjent, må vurderes om evt forsikringsdekning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Nedløp og beslag

Parapetbeslag overgang kledning og tak/yttervegger.

Vannbord vinduer av tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ikke kontrollert på tak pga snø og redusert tilgang.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterligere vurdering.



TG 1 Veggkonstruksjon

Trekonstruksjon med trekledning. Lufting og museband bak kledning stikkmessig kontrollert sted. Normalt oppsyn, vedlikehold og utskiftninger ihht behov.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Lukket konstruksjon. Det er ingen luke for kontrollmulighet av oppbygging konstruksjoner. Det er etablert mellomrom mellom kledning og parapetbeslag som tilsier at lufting kan være tiltenkt, men ikke mulig å videre vurdere uten inngrep.

Kan med fordel lages en luke for kontroll og ytterligere vurdering.



TG 1 Vinduer

Tilstandsrapport

PVC vinduer med isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer som ble funksjonstestet virket OK. PVC vinduer pleier ofte ta litt i karm når de fullåpnes, det er normalt med at noe justering kreves.

Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

TG 2 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill.
- skyvedør 3 etasje, pvc dør med isolerglass. Funksjon OK. Disse dørene kan kreve litt tilvenning av funksjonsmåte men den fungerer som tiltenkt. Risiko for noe justering etc.
- inngangsdør, tredør med isolerglass.
- skyvedør stue, pvc dør med isolerglass.
- stålport garasje.
- dør mellom kjøkken og garasje, pvc dør med isolerglass.

Ved "funksjon OK" så menes det at de fungerer normalt utfra alder men at normale mindre skjevheter kan forekomme, og at noe justeringer må til med jevne mellomrom.

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørblad og karmer må forventes.

Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.

Noe normale justeringer og mindre skjevheter kan alltid forekomme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

På skyvedør stue så går ikke låsehendel helt opp, men står litt skråstilt. Døren er dog i lås.

Inngangsdør tar i karm, anbefales justert.

Dør mellom garasje og bolig kunne med fordel hatt brannhemmende/gasstett kvalitet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe justering anbefales. Dør til garasje kan med fordel byttes.



Låsehendel går ikke helt opp.



Burde hatt brannhemmende kvalitet.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord og støpt dekke.

Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Fallforhold under terrassebord oppe må vurderes ytterligere sammen med nedløp.





Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruehull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Litt sprekk i overflate gulv i stue. Lit merker på parkett, hovedsaklig det ene soverom oppe. Stedvis knirk.

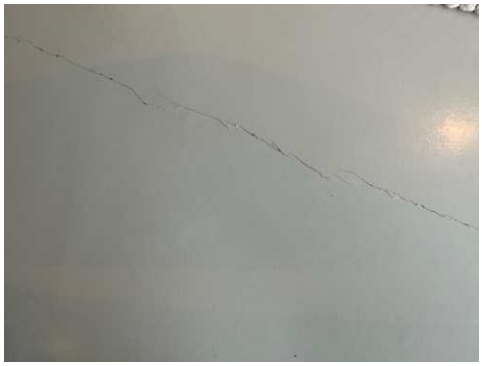
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fungerer med avviket.



Litt merker parkettgulv.





Litt oppsprekning gulv i stue.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjene er ikke kontrollert. Trinnlyd ovenfra må forventes og er normalt.

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

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Ingen pipe.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein. Kravet gjelder ikke dersom
a) boenheten oppføres med vannbåren varme, eller
b) årlig netto energibehov til oppvarming ikke overstiger kravet til passivhus, beregnet etter Norsk
Standard NS 3700:2013 Kriterier for passivhus og lavenergibygninger - Boligbygninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Montere pipe og ildsted dersom ønskelig.

TG 1 Innvendige trapper

Tretrapp. Håndløper begge sider. Noe bruksmerker.

Tilstandsrapport







Noe bruksmerker

TG 2 Innvendige dører

Tre/lettdører.

Ingen dørblad mellom kjøkken og gang men eier opplyste å ha dette stående i garasje.

Normal mindre bruksslitasje på karmer og dørsvill må forventes.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelt dør 2 etasje går i karm når lukkes, anbefales justering. Noe lodd avvik på skyvedør 3 etasje, så dørblad går ikke helt inn i spo på karmen. Dør til bad nede selvlukker, dvs den er trolig litt ute av odd.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe justering/vedlikehold om ønskelig.



VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser og plater vegger. Panelbord tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Veggflatene er ikke fuktbestandige bak varmtvannsbereder der det er ubehandlet gips og panelplater. De bør derav ikke eksponeres for direkte vannbelastning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales varsom bruk for å unngå unødvendig fuktbelastning mot overflater.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

I et våtrom så ønsker mann fall mot sluk slik at evt bruksvann, lekkasje eller vannsøl ledes mot sluk. I dusj ligger det noe vann igjen etter dusjing. Utenfor dusj så er det stedvis feil fall, dvs det er fall fra dør mot midten av rommet ca. Ved normalt bruk så vil dette fungere med litt tilpasning bruk men vann kan ligge igjen i dusj, ikke optimal løsning helhetlig.

NorskStandard gir tg3 når det er stedvis feil fall.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig membranløsning i slukene. Det at membranløsning er observert i sluk er ikke en garanti for at membranløsning er tett og med ønskede oppkanter, men en indikasjon på at ting er utført fagmessig. Tetthet er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

NorskStandard regner estimert levetid membran 20 år. Ved alder over 10 år så regnes da mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd og man får tg2 utfra alder alene.

Konsekvens/tiltak

• 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.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning, opplegg vaskemaskin, vegghengt wc og dusjgarnityr. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

Det er synlig drensspalte under wc som muliggjør å se lekkasje fra sisterne om riktig bygget i innboksing.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk (avsug) via balansert ventilasjonsanlegg. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik.

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



2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser vegger og panelbord tak. Fremstår normalt utfra alder.

2 ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

I et våtrom så ønsker mann fall mot sluk slik at evt bruksvann, lekkasje eller vannsøl ledes mot sluk. I dusj ligger det noe vann igjen etter dusjing. Utenfor dusj så er det stedvis feil fall, dvs det er fall fra sluk mot hjørne der det står skap i baderom. Ved normalt bruk så vil dette fungere med litt tilpasning men vann kan ligge igjen i dusj. Det er en liten svill ut av dusjsone så det meste vann vil holde seg der. Har man lekkasje eller mye vannsøl utenfor dusj så vil vann ligge igjen, ikke optimal løsning helhetlig.

NorskStandard gir tg3 når det er stedvis feil fall.

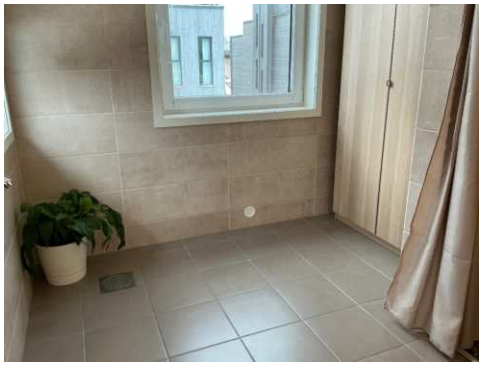
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Det er noe fall mot skap til høyre.



2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig membranløsning i slukene. Det at membranløsning er observert i sluk er ikke en garanti for at membranløsning er tett og med ønskede oppkanter, men en indikasjon på at ting er utført fagmessig. Tetthet er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

NorskStandard regner estimert levetid membran 20 år. Ved alder over 10 år så regnes da mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd og man får tg2 utfra alder alene.

Konsekvens/tiltak
• 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.





2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Blandebatteri til badekar, vegghengt wc, innredning med skuffer og dusjgarnityr. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

Det er synlig drensspalte under wc som muliggjør å se lekkasje fra sisterne om riktig bygget i innboksing.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk (avsug) via balansert ventilasjonsanlegg. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik.

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

Hulltaking vil si at man tar hull nederst i veggen fra naborommet til våtrom. Tanken med undersøkelsen er at dersom det er noe feil med membran/fuktsikringsløsning på baderom, så vil fukt plante seg i vegg mellom bad og annet rom, og man vil da muligens kunne se dette i bjelkelag mellom rommene.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Innredning er ifølge eier byttet av forrige eier, fra 2021 ifølge dagens eier. Laminerte fronter og benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK.

Noe mindre bruksmerker finnes.

Integrert stekeovn, steketopp og oppvaskmaskin. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år.

Komfyrvakt montert. Denne skal fungere slik at den slår av strøm steketopp ved evt brann.

Lekkasjesensor montert. Denne skal fungere slik at den stenger vann til oppvaskmaskin dersom den føler lekkasje på sensorledninger. Husk å teste denne jevnlig da den har en ventil som kan kile seg om den ikke blir brukt. Den går på batteri slik at disse må byttes.





Noe mindre merker.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Ventilator fungerte OK.

Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Vannledninger av rør i rør. Fordelerskap plassert i baderom.

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Stakeluke ikke lokalisert. Denne kan være skjult bak lagrede gjenstander, eller være bak lukket vegg. Uansett mulig å stake via sluker/avløpsrør om nødvendig.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen med tilluft i rom ment for varig opphold og avtrekk våtrom. Normalt filterbytte og service påregnes etter produsentens anbefalinger. Filter sist byttet juni 25 ifølge eier. Ikke videre vurdert.





TG 1 Varmekabler

Bad 2 etasje.
Alle rom 1 etasje unntatt garasje.
Funksjon OK.

TG 2 Varmepumpe

Varmepumpe i trapp.

Ukjent årgang. Estimert levetid er 10-15 år.

Normal rens av filter og ettersyn/service etter produsentens anbefalinger. Pleier være hvert 2 år.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Ukjent alder, men om fra byggeår så gjelder ovenstående.

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



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i baderom nede. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.

Varmtvannsbereder har ekspansjonskar. Ekspansjonskar skal kontrolleres årlig for å sikre at varmtvannsberederen fungerer best mulig, og ikke minst, for å forebygge vannskader. Hvis den årlige kontrollen av ekspansjonskar ikke blir gjort, vil garantien på berederen falle bort.



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Tilstandsrapport

Automatsikringer. Tilstandsgrad settes ikke.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Byggeår.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Kun byttet termostat gang, Olsen el installasjon.,

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

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

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

Generell kommentar

Det anbefales at anlegget gjennomgåes av fagkyndig, mangler dokumentasjon.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført ihht byggeårets normer, forskrifter og krav.

Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter.

Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Ingen kjeller som er spesielt utsatt for dreneringsutfordringer.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmurselementer med støpt såle innvendig. Lite flater synlig men ikke observert åpenbare avvik der lett synlig.

TG IU Terrengforhold

Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp for overvann anbefales ledet bort fra vegger slik at man reduserer fuktpåkjenningen mest mulig.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Gjelder vannrør og avløpsrør mellom boligen og kommunalt nett. Utvendige vann og avløpsrør er nedgravd og sådan ikke fysisk kontrollert. Dette vil evt kreve kamerakontroll. Vurdert utfra alder og tilgjengelige opplysninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Det gis ingen tilstandsgrad på punktet.

Rekkverkshøyde tilfredsstillende terrasse. Mellomrom mellom spiler som er horisontale er noe større enn dagens krav, men de er såpass høyt opp at de ikke gir vesentlig klatre mulighet for barn. Noen lavt gjerde i hage.

Pulverapparat OK.

Ihht byggeår skal boligen være bygget med radonsperre i grunn. Dette er ikke mulig å kontrollere, men skal være ivaretatt av utførende og ivaretatt ved søknad om ferdigattest på boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det stilles spørsmål om brannskille mellom boligene er ivaretatt siden de nå er bygget inntil hverandre. Dette krever brannhemmende konstruksjonsoppbygging.

Konsekvens/tiltak

Brannskille må vurderes ytterligere.

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

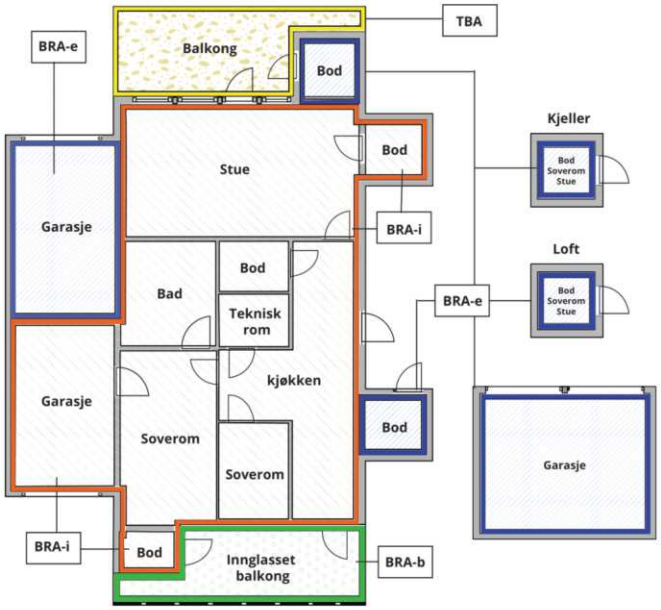
Hva er måleverdig areal?

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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje	82			82	
2 etasje	54			54	
3 etasje	18			18	33
SUM	**154**				**33**
SUM BRA	**154**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 etasje	Garasje, bad/vaskerom, gang, stue/kjøkken		
2 etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, teknisk kott med ventilasjon, bad, gang/trapperom		
3 etasje	Trapperom, stue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Et ekstra soverom etablert i 2 etasje kontra tegning.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Ikke fremlagt dokumentasjon, dagens eier kun eid siste år ca.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	131	23

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2026	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Anne Celine Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	96	943		0	288.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Dvergsnesstien 25

Hjemmelshaver
Hansen Anne Celine, Nielsen Sondre Emil

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	18.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	18.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring	24.02.2026	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.02.2026	
2	26.02.2026	
3	01.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

PERSONVERN

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

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved visuell befaring. Generelt gjøres det oppmerksom på at man kjøper en brukt bolig hvor det må forventes mindre bygningsmessige avvik utfra alder, samt alder og bruktsslitasje.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks og alders-slitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander.

Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Grunnet snø på befaringsdagen er de utvendige flater og bygningsdeler kontrollert i redusert omfang. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler/avvik.

Forøvrig må hele rapporten leses.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131260048

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anne Celine Hansen	Sondre Emil Nielsen

Gateadresse
Dvergsnesstien 25

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4639

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 131260048

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er motfall på begge bad og dette har vært slik siden bygging. Det laveste punkt på begge bad er ikke ved sluk. Første eier gikk til rettssak mot utbygger på bakgrunn av dette. Dette kan utbedres ved å legge nytt gulv.

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

Svar: Nei

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

Beskrivelse: Ved rask smelting av mye snø på takterrassen i slutten av februar 2026 oppsto det drypp fra innvendig tak på soverom direkte under. Ved fjerning av snø fra området over dette rommet har drypp sluttet. Det er opprettet forsikringssak og saken behandles.

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: Nye punkt, taklys, varmekabler i nytt utbygg i 2022 i følge tidligere eier.

Arbeid utført av: Bog Henriksen

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

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131260048

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Tidligere eier har satt inn garasjeport og bygget ut stue med ca 15 kvm. Sistnevnte er søkt og godkjent av kommunen. Vi har ingen dokumentasjon på hvem arbeidet er utført av.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tidligere eier har bygget ut stuen ca 15 kvm. Tidligere eier har også ombygget ett soverom til to ved å sette opp en vegg mellom, samt to dører. Vi har ingen dokumentasjon på arbeidet.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tidligere eier har oppgitt at utbygging av stue er søkt og godkjent av kommunen. Vi er ikke kjent med hvorvidt ombygging av soverom er søkt eller godkjent av bygningsmyndighetene.

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

Beskrivelse: Det er utarbeidet skaderapport på begge bad samt tak over utbygg i stue.

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

Beskrivelse: Det er manglende fall på taket til utbygg av stue slik at vann blir liggende på taket uten å renne av via nedløp.

Document reference: 131260048

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: 131260048

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Celine Hansen	6f61168c5366a171b2682e5e2ff9eff4c44ddce4	24.02.2026 08:57:47 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sondre Nielsen	04b02caf49eba0643e10cf31e427227f46a22917	24.02.2026 14:54:47 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131260048

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

KRISTIANSAND KOMMUNE

N

Område: Dvergsnesstien 25

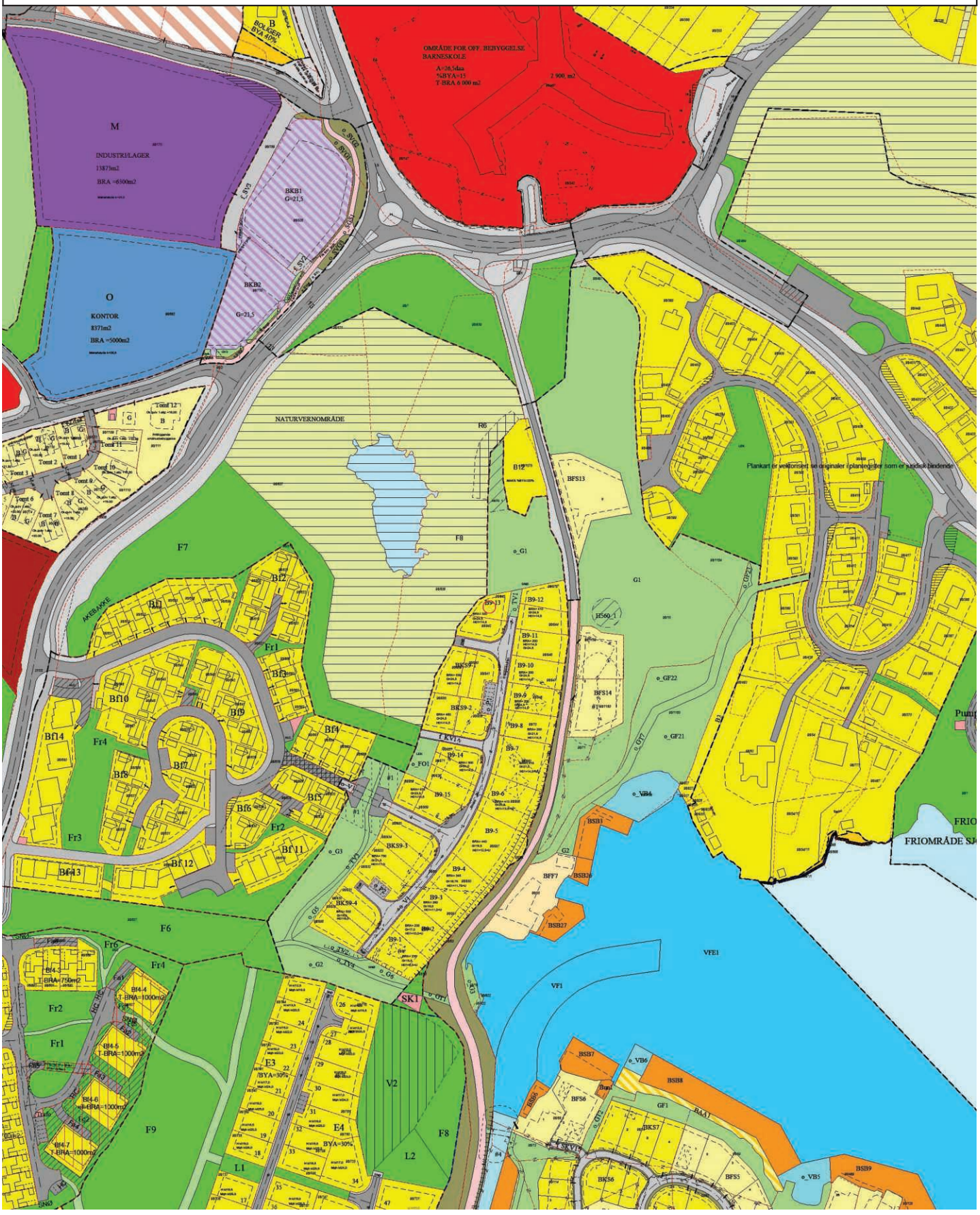
Dato: 11.02.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr. 1312.

Reguleringsbestemmelser for
DVERGSNES FELT B, DELFELT B9, Detaljregulering.

Rev. 02.06.2014
Rev. 28.04.2016

1. Generelt

- Det tillates fremføring av nedgravde strømkabler, telekommunikasjon og vann- og avløpsledninger gjennom bebyggelse, samferdsel og grønnstruktur.

2. Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5. ledd nr 1)

2.1 Bebyggelse, generelt

- Plassering og utforming av alle bygningsmessige tiltak (også garasje) skal være vist på søknad om igangsettingstillatelse selv om disse arbeidene skal utføres på et senere tidspunkt. I søknaden skal det vises biloppstillingsplasser, terrasser, murer og eventuelle andre terrenginngrep på den enkelte tomt. Plantegningen skal utdypes ved hjelp av snitt/profiler som viser forholdet til tilgrensende vei og eiendommer/nabotomt/nabobebyggelse dersom det er nødvendig.
- Boligene skal ha flatt tak.
- Betegnelsen «H01» betyr første hovedetasje.
- Betegnelsen «U» betyr underetasje.
- Betegnelsen «G» betyr maks gesimshøyde.
- De boligene som skal bygges med underetasje, er det skrevet teksten «+ U» for den enkelte tomt på plankartet. Underetasjen skal ha BRA på minimum 80 m2.
- Det tillates at verdien av regulert H01 kan ha en variasjon på +/- 0,3 meter.
- Det tillates én garasje pr. boenhet på inntil 50 m^2. Gesimshøyde målt fra ferdig gulv skal ikke overstige 3,5 meter.
- Det tillates terrasse på garasjetak. Høyde topp rekkverk på terrassen skal ikke overstige 4,2 meter fra ferdig gulv garasje.
- Fargebruk innad i feltet skal harmonere. Det skal velges farger som finnes i naturmaterialer. Unntak her kan være murpuss og beslag, som kan være i gråtoner/bruntoner eller sort/hvitt.
- Bygg skal ha matte, ikke reflekterende taktekkingsmaterialer, unntatt energitiltak til boligen.
- Det tillates takterrasser.
- Overbygd uteareal inngår ikke i BRA.
- Bruksareal i kjelleretasje inngår ikke i BRA dersom gjennomsnittlig planert terreng er mindre enn 0.5 meter under himling.
- Regulerte murer som angitt på plankartet, tillates med maks synlig høyde 3,0 meter. Det tillates passasjer i mur for å sikre adkomst fra eiendommene ned til badeplass/gang- og sykkelveg. Regulerte murer skal utføres i naturstein med maks helning 3:1.
- Øvrige murer tillates etablert med maks synlig høyde 2,0 meter.
- Det tillates murer og gjerder utenfor byggegrense.
- For murer mot nabogrense som er utenfor byggegrensa, skal det sendes felles byggesøknad.
- Det tillates garasje/carport utenfor byggegrense i samsvar med kommunens veinormal.
- Det tillates å sprenge til tomtegrensa.

2.2 Boligbebyggelse, B9-1

- Det tillates inntil 1 boenhet.
- Bygningstype: Universell enebolig.

2.3 Boligbebyggelse, B9-2

- Det tillates inntil 1 boenhet.
- Bygningstype: Universell enebolig.
- Det tillates bebyggelse inntil 2 meter fra eiendomsgrense mot nord/nordøst dersom brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt B9-3 ivaretas.

2.4 Boligbebyggelse, B9-3

- Det tillates inntil 1 boenhet.
- Bygningstype: Universell enebolig.
- Det tillates bebyggelse inntil 2 meter fra eiendomsgrense mot nord/nordøst dersom brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt B9-4 ivaretas.

2.5 Boligbebyggelse, B9-4

- Det tillates inntil 1 boenhet.
- Bygningstype: Universell enebolig.
- Det tillates bebyggelse inntil 2 meter fra eiendomsgrense mot nord/nordøst dersom brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt B9-5 ivaretas.

2.6 Boligbebyggelse, B9-5

- Det tillates inntil 1 boenhet.
- Bygningstype: Universell enebolig.

2.7 Boligbebyggelse, B9-6

- Det tillates inntil 1 boenhet.
- Bygningstype: Universell enebolig.

2.8 Boligbebyggelse, B9-7

- Det tillates inntil 1 boenhet.
- Bygningstype: Universell enebolig.

2.9 Boligbebyggelse, B9-8

- Det tillates inntil 1 boenhet.
- Bygningstype: Universell enebolig.
- Det tillates bebyggelse inntil 2 meter fra eiendomsgrense mot nord/nordøst dersom brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt B9-9 ivaretas.

2.10 Boligbebyggelse, B9-9

- Det tillates inntil 1 boenhet.
- Bygningstype: Universell enebolig.
- Det tillates bebyggelse inntil 2 meter fra eiendomsgrense mot nord/nordøst dersom brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt B9-10 ivaretas.
- Det tillates loftstue plassert mot nord med inntil 25 m^2 BRA i øverste tillatte etasje. Resterende areal på denne etasjen kan benyttes som takterrasse med maks gjerdehøyde 2,5m lavere enn tillatt gesimshøyde «G» angitt i plankart.

2.11 Boligbebyggelse, B9-10

- Det tillates inntil 1 boenhet.
- Bygningstype: Universell enebolig.
- Det tillates bebyggelse inntil 2 meter fra eiendomsgrense mot nord/nordøst dersom brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt B9-11 ivaretas.
- Det tillates loftstue plassert mot nord med inntil 25 m^2 BRA i øverste tillatte etasje. Resterende areal på denne etasjen kan benyttes som takterrasse med maks gjerdehøyde 2,5m lavere enn tillatt gesimshøyde «G» angitt i plankart.

2.12 Boligbebyggelse, B9-11

- Det tillates inntil 1 boenhet.
- Bygningstype: Universell enebolig.
- Det tillates bebyggelse inntil 2 meter fra eiendomsgrense mot nord/nordøst dersom brannkrav for sikring av bebyggelse på egen tomt og for bebyggelse på tomt B9-12 ivaretas.
- Det tillates loftstue plassert mot nord med inntil 25 m^2 BRA i øverste tillatte etasje. Resterende areal på denne etasjen kan benyttes som takterrasse med maks gjerdehøyde 2,5m lavere enn tillatt gesimshøyde «G» angitt i plankart.

2.13 Boligbebyggelse, B9-12

- Det tillates inntil 3 boenheter.
- Bygningstype: Universell enebolig/rekkehus.
- Det tillates loftstue plassert mot nord med inntil 25 m^2 BRA i øverste tillatte etasje. Resterende areal på denne etasjen kan benyttes som takterrasse med maks gjerdehøyde 2,5m lavere enn tillatt gesimshøyde «G» angitt i plankart.

2.14 Boligbebyggelse, B9-13

- Det tillates inntil 2 boenheter.
- Bygningstype: Universell enebolig/tomannsbolig.

2.15 Boligbebyggelse, B9-14

- Det tillates inntil 2 boenheter.
- Bygningstype: Enebolig/tomannsbolig.

2.16 Boligbebyggelse, B9-15

- Det tillates inntil 3 boenheter.
- Bygningstype: Universell enebolig/rekkehus.

2.17 Konsentrert småhusbebyggelse, BKS9-1

- Det tillates inntil 3 boenheter.
- Bygningstype: Universell enebolig/rekkehus.
- Det tillates loftstue plassert mot nord/nordvest med inntil 40 m^2 BRA i øverste tillatte etasje. Resterende areal på denne etasjen kan benyttes som takterrasse med maks gjerdehøyde 2,5m lavere enn tillatt gesimshøyde «G» angitt i plankart.

2.18 Konsentrert småhusbebyggelse, BKS9-2

- Det tillates inntil 4 boenheter.
- Bygningstype: Universell enebolig/rekkehus.
- Det tillates loftstue plassert mot nord/nordvest med inntil 40 m^2 BRA i øverste tillatte etasje. Resterende areal på denne etasjen kan benyttes som takterrasse med maks gjerdehøyde 2,5m lavere enn tillatt gesimshøyde «G» angitt i plankart.

2.19 Konsentrert småhusbebyggelse, BKS9-3

- Det tillates inntil 5 boenheter.
- Bygningstype: Enebolig/rekkehus/tomannsbolig.
- Det tillates loftstue plassert mot nord/nordvest med inntil 40 m^2 BRA i øverste tillatte etasje. Resterende areal på denne etasjen kan benyttes som takterrasse med maks gjerdehøyde 2,5m lavere enn tillatt gesimshøyde «G» angitt i plankart.
- Areal for garasje/carport og biloppstillingsplass inngår ikke i BRA.

2.20 Konsentrert småhusbebyggelse, BKS9-4

- Det tillates inntil 4 boenheter.
- Bygningstype: Enebolig/rekkehus.
- Det tillates loftstue plassert mot nord/nordvest med inntil 40 m^2 BRA i øverste tillatte etasje. Resterende areal på denne etasjen kan benyttes som takterrasse med maks gjerdehøyde 2,5m lavere enn tillatt gesimshøyde «G» angitt i plankart.
- Areal for garasje/carport og biloppstillingsplass inngår ikke i BRA.

3. Samferdselsanlegg (PBL § 12-5. ledd nr 2)

Det skal utarbeides teknisk plan for alle arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til eksisterende nett.
Tekniske planer skal også omfatte ras- og fallsikring.
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på plan og i samsvar med gjeldende kommunale normaler.

3.1 Veg, o_V1

- Områdene er offentlige og skal anlegges i samsvar med kommunens veinormal.

3.2 Kjøreveg, f_KV1

- Området er felles privat for B9-14 og BKS9-2 og skal anlegges i samsvar med kommunens veinormal.
- Vegen til lekeområdet «o_FO1» skal være tilgjengelig for allmennheten.

3.3 Annen veggrunn teknisk anlegg

- Områdene er offentlige og omfatter skjærings- og fyllingsskråninger, grøfter, snøopplag, rekkverk og lignende. Fylling/skjæring kan anlegges på tilstøtende formål.
- Det er ikke tillatt med parkering i formålet.

3.3 Parkering, o_P1, o_P2

- Områdene «oP1» og «o_P2» er offentlige og regulert til gjesteparkeringsplasser.

4. Grønnstruktur (PBL § 12-5. ledd nr 3)

Det skal utarbeides utomhusplan for alle arealer regulert til grønnstruktur. Planen skal godkjennes av kommunen, og være utarbeidet i tråd med bestemmelsene til det enkelte delfelt og ”Normaler for utomhusanlegg i Kristiansand kommune”.

Utomhusplanen skal bl.a. vise:
- Vegetasjon/enkelttrær, terreng og andre elementer som skal bevares
- Terrengbearbeiding og overganger mot tilstøtende områder.
- Utforming og møblering av lekeplasser.
- Utforming av turveier.
- Ras- og fallsikring.

Grønnstruktur skal opparbeides/vernes i henhold til godkjent utomhusplan. Det tillates ikke inngrep i strid med utomhusplanen.
Eksisterende vegetasjon og markflater på regulerte friområder skal bevares og beskyttes, inntil godkjent utomhusplan foreligger.

Regulerte friområder skal ikke benyttes til lager eller rigg, uten at dette er godkjent av kommunen.

4.1 Grønnstruktur, o_G1, o_G2, o_G3, o_G4, o_G5 og o_G6

- Områdene «o_G1, o_G2, o_G3, o_G4, o_G5 og o_G6» er offentlig og eksisterende vegetasjon og terreng skal bevares. Tynning og vanlig skjøtsel kan utføres. Flatehogst tillates ikke.

4.2 Turveg, o_TV1, o_TV2, o_TV3, o_TV4

- Områdene «o_TV1, o_TV2, o_TV3 og o_TV4» er offentlig.
- I områdene «o_TV1» og «o_TV3» skal det opparbeides tursti med bredde 2,0 meter.
- I område «o_TV2» skal det opparbeides tursti med bredde 1,2 meter.
- Område «o_TV4» er eksisterende tursti som skal ivaretas.
- Regulert mur i «o_TV2» tillates med maks synlig høyde 3,0 meter.
- Det tillates etablert murer med maks synlig høyde 2,0 meter i «o_TV1».

4.3 Friområde, o_FO1

- Området «o_F01» er offentlig og skal opparbeides til lekeplass for hele planområdet. Lekeplass skal opparbeides i tråd med Kristiansand kommunes normaler.
- Det skal etableres en stiforbindelse mellom o_FO1 og o_G4. Stiforbindelsen skal vises i utomhusplanen.

5. Hensynssoner (PBL § 12-6)

5.1 Sone med angitt særlig hensyn

Bevaring kulturmiljø (H570_1).
I området H570_1 ligger det steinalder lokaliteter som er automatisk fredet etter kulturminneloven. Det tillates ikke tiltak som kan skade, forandre, tildekke eller skjemme kulturminner eller kulturmiljøer. Alle nye tiltak i områdene skal avklares med Vest-Agder fylkeskommune ved fylkeskonservatoren.

6. Bestemmelser (PBL § 12-7)

6.1 Område bestemmelser

- Midlertidig anleggsområde “#1“ er vist som skravert område utenfor vegskråningen på reguleringsplanen, og kan nyttes til virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften, inkludert riggområde.

6.2 Rekkefølgekrav

6.2.1 Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge
- godkjent utomhusplan.
- godkjente tekniske planer.

6.2.2 Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse i felt B9 skal :

- hovedveg med tilhørende gs-veg/fortau og busstopp/snuplass være ferdigstilt gjennom hele planområdet for Dvergsnes felt B-sørlig del (Plan nr.935).
- områdene lekeplass «o_FO1» være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan
- grønnstrukturområdene og turveiene være opparbeidet iht. godkjent utomhusplan
- tekniske anlegg være opparbeidet iht. godkjente tekniske planer
- ras- og fallsikringstiltak skal være gjennomført.

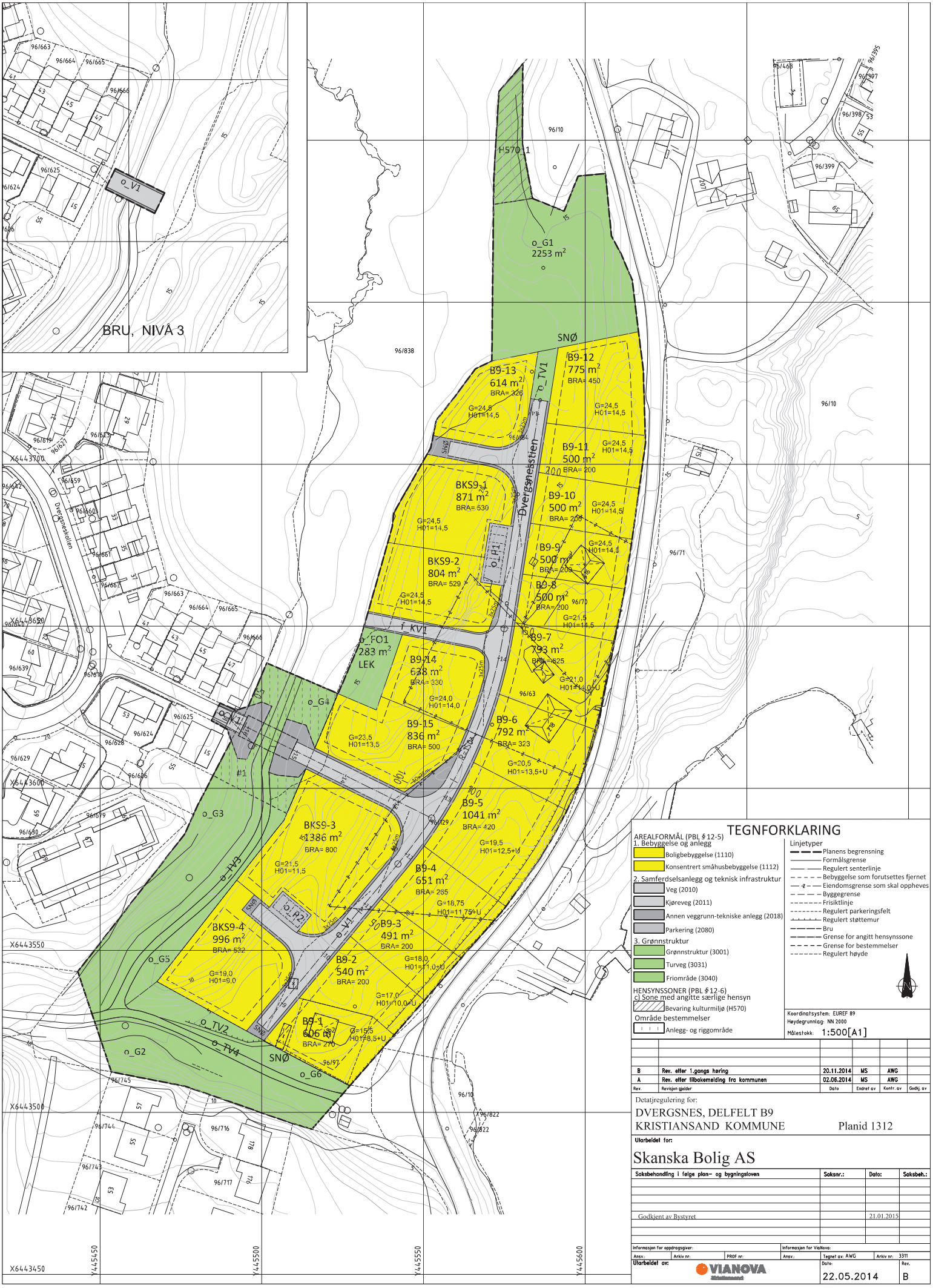
6.2.3 Før det gis brukstillatelse til bebyggelse i felt B9 skal

- det foreligge brukstillatelse for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Siste revisjon av bestemmelsene ble gjort 24.06.2014 som ble vedtatt av Bystyret.
Mindre reguleringsendring godkjent i vedtak 22.06.2016

Godkjent av Bystyret i Kristiansand den 21.01.2015 som sak nr. 10.

Plan- og bygningssjefen.



TEGNFORKLARING

AREALFORMÅL (PBL § 12-5)

1. Bebyggelse og anlegg
   - Boligbebyggelse (1110)
   - Konsentrert småhusbebyggelse (1112)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
   - Veg (2010)
   - Kjøreveg (2011)
   - Annen veggrunn-tekniske anlegg (2018)
   - Parkering (2080)
3. Grønnstruktur
   - Grønnstruktur (3001)
   - Turveg (3031)
   - Friområde (3040)

HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

c) Sone med angitte særlige hensyn
- Bevaring kulturmiljø (H570)

Område bestemmelser
- Anlegg- og riggområde

Linjetyper
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støttemur
- Bru
- Grense for angitt hensynssone
- Grense for bestemmelser
- Regulert høyde

Koordinatsystem: EUREF 89
Høydegrunnlag: NN 2000
Målestokk: 1:500[A1]

Rev.	Revisjon gjelder	Dato	Endret av	Kontr. av	Godkj. av
B	Rev. etter 1.gangs høring	20.11.2014	MS	AWG	
A	Rev. etter tilbakemelding fra kommunen	02.06.2014	MS	AWG	

Detaljregulering for:

DVERGSNES, DELFELT B9

KRISTIANSAND KOMMUNE Planid 1312

Utarbeidet for:

Skanska Bolig AS

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Saksnr.:	Dato:	Saksbeh.:
Godkjent av Bystyret		21.01.2015	

Informasjon for oppdragsgiver:

Informasjon for Vianova:

Ansv.:	Arkiv nr.:	PROF nr.:	Ansv.:	Tegnet av: AWG	Arkiv nr.: 3311

Utarbeidet av: VIANOVA

Dato: 22.05.2014

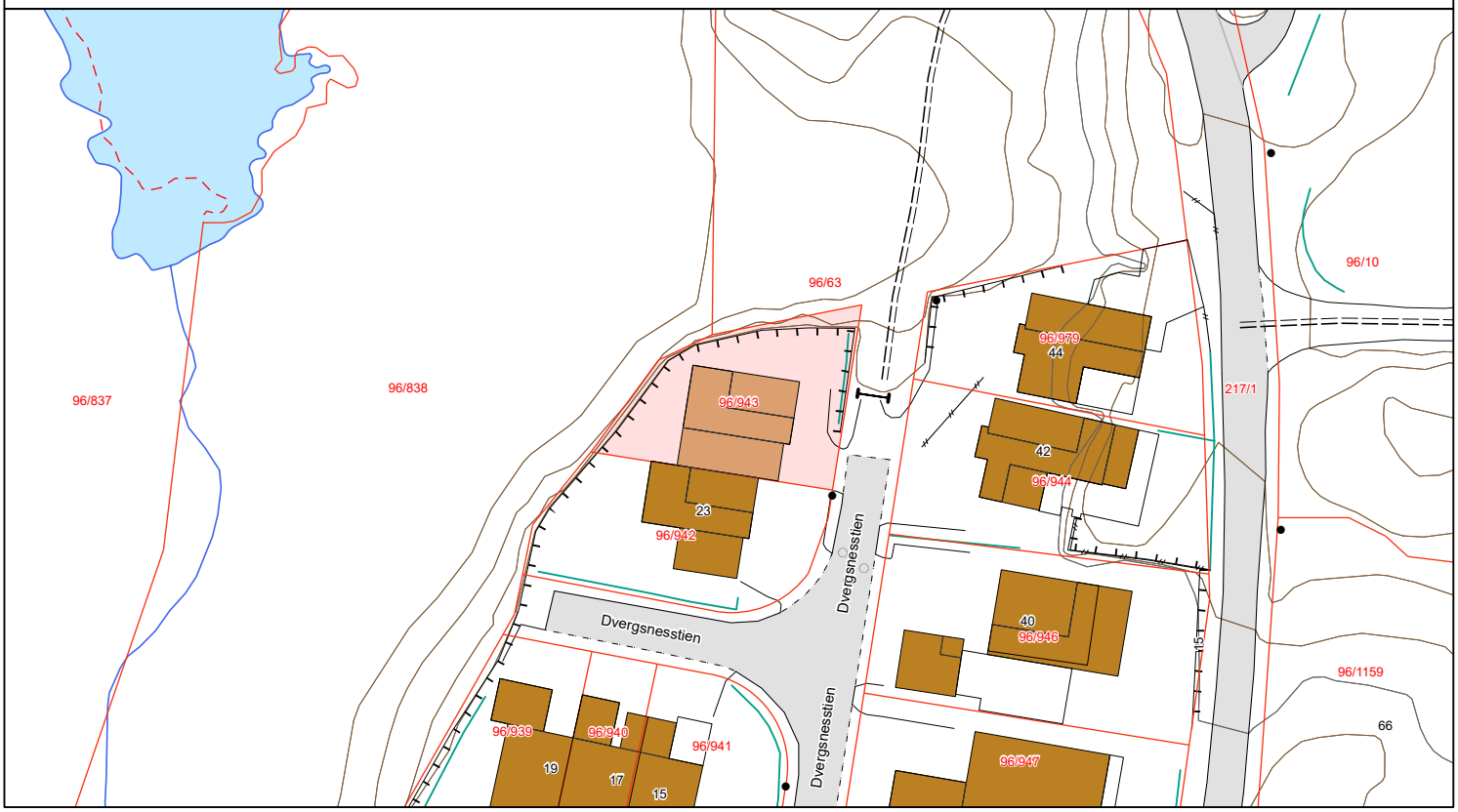
Rev.: B

Oversiktskart

Adresse: **Dvergsnesstien 25, 4639 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/96/943/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 289 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 11.02.2026

N



Matrikkelkart

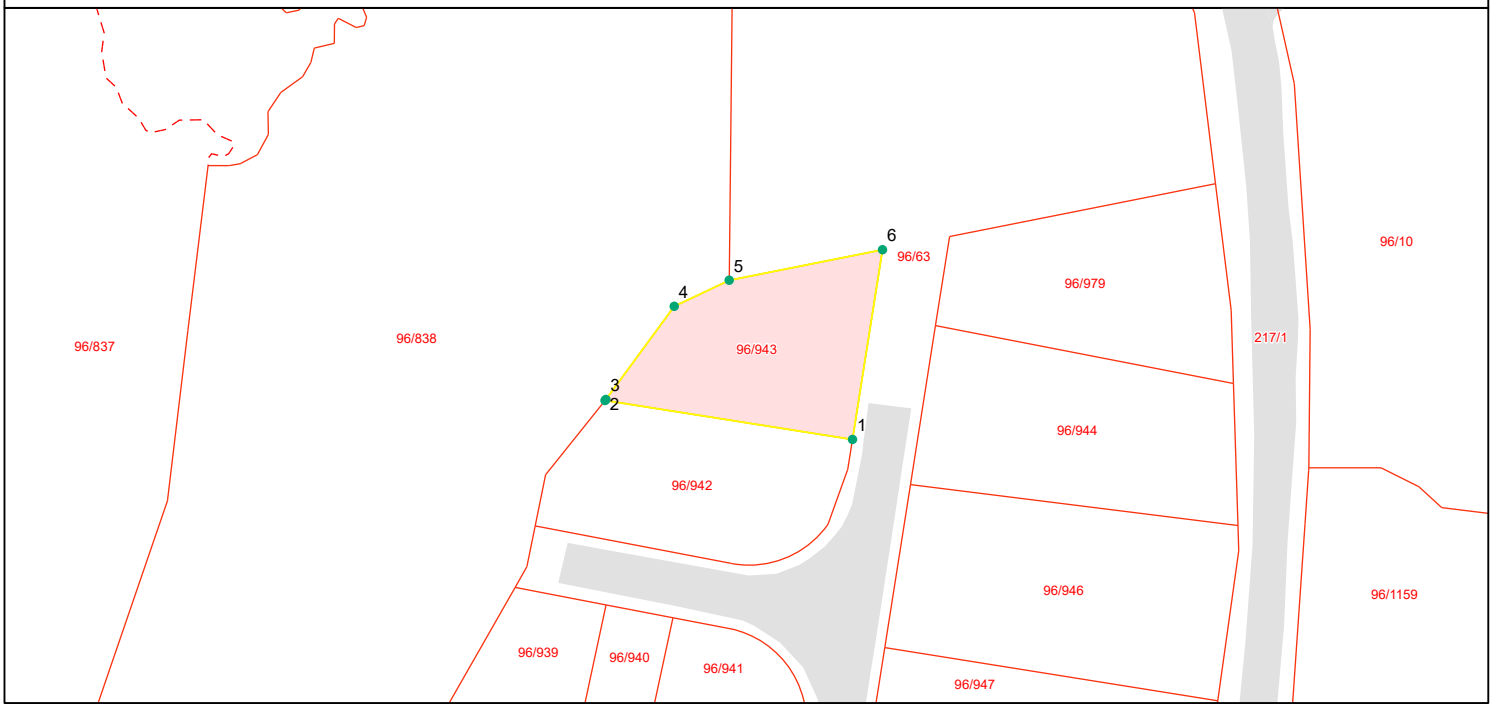
Adresse: **Dvergsnesstien 25, 4639 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/96/943/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 289 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 11.02.2026

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: 289 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6443716.95	445582.62	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	GPS Fasemåling RTK	10	23.43	0
2	6443720.59	445559.52	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0.13	0
3	6443720.69	445559.6	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	10.82	0
4	6443729.4	445565.98	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	5.69	0
5	6443731.84	445571.11	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	14.62	0
6	6443734.69	445585.42	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	18	0

Dvergsnesstien 25

Nabolaget Dvergsnes/Odderhei - vurdert av 253 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Odderhei skole (3-7 kl.) 360 elever, 16 klasser	6 min 0.5 km
Valsvigveien skole (1-2 kl.) 138 elever, 11 klasser	8 min 0.7 km
Holte skole (8-10 kl.) 328 elever, 24 klasser	22 min 1.9 km
MARITIM vgs. Sørlandet	7 min
Kristiansand katedralskole/Gimle	14 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Dvergsneskrysset Linje M4, N4, 56	3 min 0.3 km
Kristiansand stasjon Linje F5	16 min 11 km
Kristiansand Kjevik	19 min

BARNEHAGER

Espira Dvergsnes barnehage (1-5 år... 112 barn	6 min 0.5 km
Maurtua barnehage (0-5 år) 79 barn	9 min 0.7 km
Maritippen barnehage (0-5 år) 136 barn	10 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Dvergsnes	4 min
Snarkjøp Tømmerstø Brygge	5 min

FINN

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 2026

VARER/TJENESTER

Rona Senter	7 min
Apotek 1 Dvergsnes	4 min
Sørlandssenteret Vinmonopol	13 min

SPORT

Dreggveien balløkke	5 min
Dvergsnes skole	8 min
Fresh Fitness Rona	7 min
Randesund fysio og Tr.senter	10 min

«Kort vei til sjø og skog. Rolig, men sentralt. Gode skoler og godt miljø.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

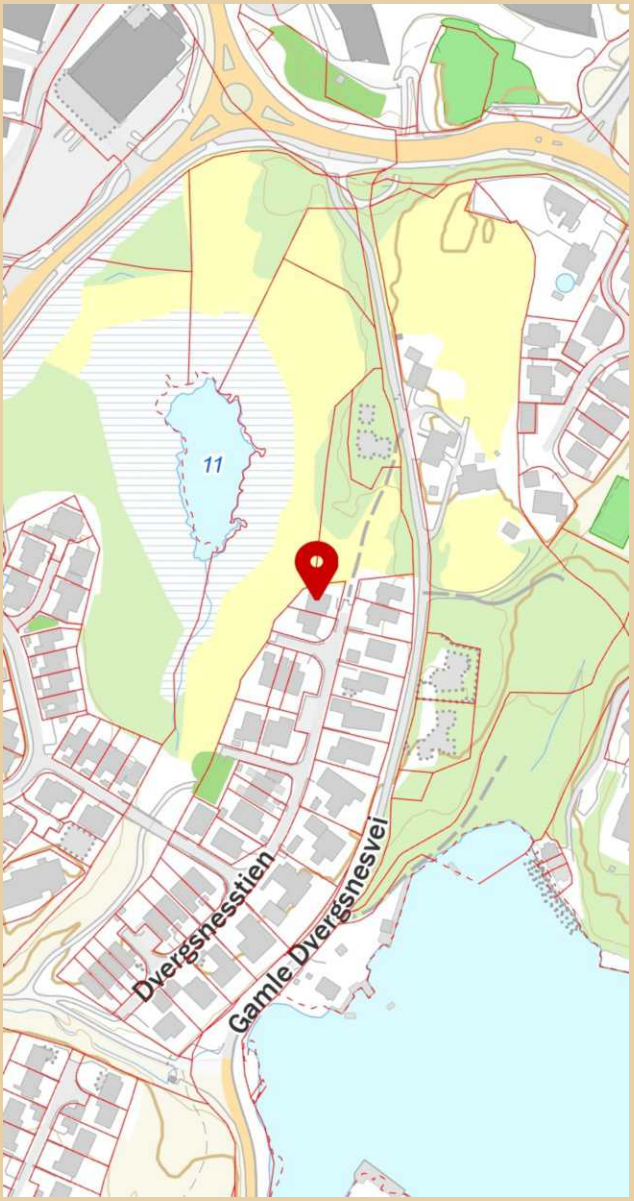
Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

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 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.