PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

HOVEDGÅRDSSTIEN 22

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Tilstandsrapport

Enebolig
Hovedgårdsstien 22 , 4621 KRISTIANSAND S
KRISTIANSAND kommune
gnr. 13, bnr. 181

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m² BRA-i: 131 m²



Befaringsdato: 02.06.2026 **Rapportdato:** 15.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22549-1022 **Referansenummer:** HK9390

Autorisert foretak: Nestor Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Gøran Knutsen

Nestor Takst
Medlem av Takstnett

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

Norsk takst

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

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

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

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

Med kontoradresse i Arendal og Kristiansand, er Nestor Takst AS det største takstkontoret på Sørlandet, og et av de største i Norge.
Daglig leverer vi tilstands- og verditakster over små og store eiendommer, håndterer alle typer bygningsskader for hele landets forsikringsbransje, utfører kontrolloppgaver, opptrer som sakkyndige i konfliktsaker, og annet. Alt med høyt fokus på objektivitet og uavhengighet.
Nestor brukes som begrep for den eldste og mest erfarne i en gruppe. Vi synes dette passer godt for et fagmiljø med over 100 års samlet erfaring innen takst og byggfag. Navnet gir oss en tydelig forpliktelse og mye å strekke oss mot. Nestor Takst er en av grunnleggerne til kjedesamarbeidet Takstnett. Kjeden består av håndplukkede, høyt kvalifiserte takstforetak med mange års eksistens og erfaring. Jevnt fordelt fra Mandal i sør til Tromsø i nord.
Kvalitetsbevisste kunder velger Takstnett

Rapportansvarlig

Gøran Knutsen
Uavhengig Takstingeniør
goran@nestortakst.no
934 09 507

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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 - Byggeår: 1939

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein.
Bygningen har nedløp og beslag i metall.
Heltrukken pipehatt over tak fra ca. 2019 i følge eier.
Boligen har takrenner, nedløp og beslag i metall.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre, i valmet utførelse med adkost via loftstrapp.
Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør, PVC balkongdør og skyvebalkongdør i PVC.
Terrassebord på bjelkelag med rekkverk i trekonstruksjon i 1. etasje og underetasje.
Støpte trapper i betong/mur.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør.
Gulvet har laminat. Veggene har overflatebehandlet betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga vegger av betong/mur.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Innvendige vegger har fliser og taket er malt.
Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte i tak.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er ikke fremvist dokumentasjon.
Innvendige vegger har og tak har malte plater.
Gulvet er flislagt.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er registrert synlig membran i klemringen.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Det er ingen ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga vegger av betong/mur. Det er gjort fuktsøk på innvendige vegger og funnet forhøyet fuktverdier i deler av vegger som er under terreng.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er ikke fremvist dokumentasjon.
Innvendige vegger har fliser og taket er malt.
Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga vegger av betong/mur.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med fordelerstokk i teknisk rom.
Det er synlige avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering og eventuell utvendig fuktsikring av grunnmuren er av eldre dato.
Bygningen har sannsynligvis grunnmur i lettklinkerblokker.
Forstøtningsmurer er av naturstein.
Terreng bestående av: skrånende jordmasser og fjell.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av ukjent type
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Punktet skal beskrive avvik som kun skal opplyses om og ikke videre vurderes.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Det er endret noe på planløsningen i forhold til godkjente byggemeldte tegninger. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Dagens bruk av rom samsvarer ikke med godkjente byggetegninger. Det vil si at dagens planløsning ikke er godkjent i kommunen, og det anbefales derfor å byggemelde underetasjen slik planløsningen er i dag. Det er også gjort flere endringer på fasaden som ikke er byggemeldt. Kjøper må påregne kostnader knyttet til byggesøknad for godkjenning av endringer på eiendommen, samt mulig tilbakeføring dersom tiltakene ikke lar seg godkjenne.

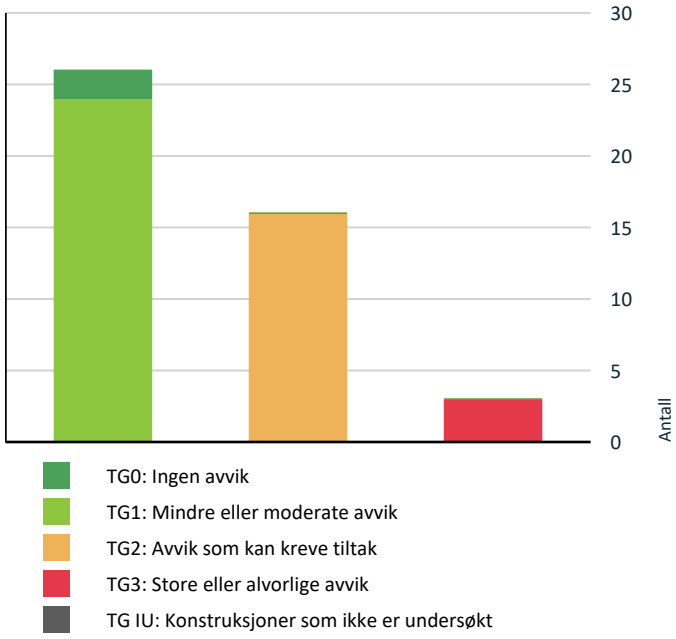
1. etasje:
-Det var tidligere wc, men er nå utvidet og gjort om til bad.
-Kjøkkenet er flyttet til der hvor det tidligere var stue, og det er etablert soverom hvor det tidligere var kjøkken.
-TIdligere stue og kjøkken er gjort om til soverom.
-Det er åpnet opp flere vegger som sannsynligvis er bærevegger. Det er søknadspliktig å gjøre endringer på bærende konstruksjoner.

Underetasje:
-Det er etablert vaskerom i tidligere bod/koksrum og det finnes ikke dokumentasjon på søknad for å endre bruksendring.
-I tidligere vaskerom er det nå etablert soverom.

Nestor Takst AS
Ægirs vei 10
4632 KRISTIANSAND

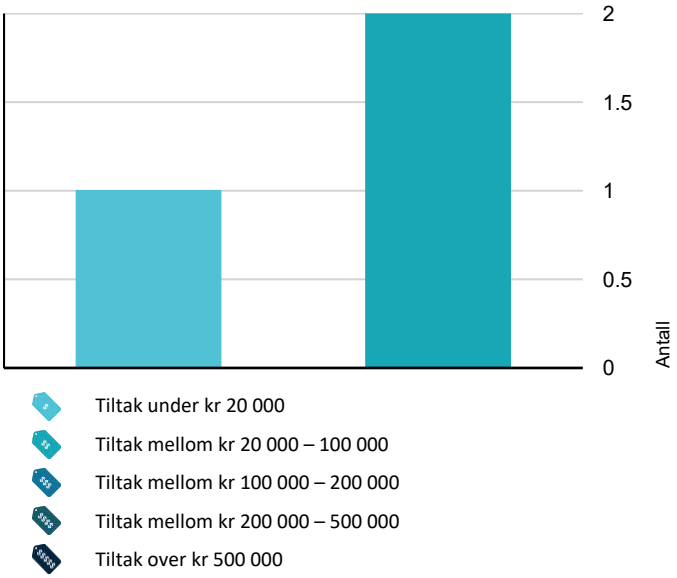
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 02.06.26 kl. 08.30.

Det var sol og ca. 16 grader.

Areal målingene er utført med Leica, Disto X3 ± 1,0 mm nøyaktighet

Nivellerings målingene er utført med Bosch Professional GCL 2-15G, nivelleringspresisjon ± 0,3 mm/m*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.

Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingssutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1939

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Renovering	Renovering av bolig fra 2022-2026.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og med drone. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og med drone, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige på grunn av manglende sikringsmuligheter og Nestor Takst sine egne HMS-rutiner. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. (skal kjøre drone)

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring





TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligen har takrenner, nedløp og beslag i metall. Heltrukken pipehatt i metall over tak. Renner og nedløp er funksjonelle og viser normal aldring og slitasje i henhold til alder. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller deformasjoner ved befaring. Rengjøring og vedlikehold anbefales jevnlig for å sikre avrenning og forhindre tilstopping.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er observert nedløp med utkast inn mot grunnmur og nedløp gjennom terrasse med ukjent løsning for bortledning av vann.

Det er ikke montert stigetrinn og plattform for feier.

Det er ikke montert snøfangere på tak over gangvei, adkomst eller inngangsparti. Dette kan medføre risiko for nedfall av snø og is på områder hvor personer ferdes.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Konsekvens av manglende håndteringa overvann kan medføre ansamlinger av overflatevann på eiendommen. Overvann bør ledes bort fra grunnmur for å unngå oppfukting av grunnmur og fuktinntrenging i kjeller/underetasje.

Manglende snøfangere gir økt risiko for at snø/is kan falle fra taket og kan medføre personskader og skader på andre bygningsdeler. Det anbefales å montere snøfangere. Manglende stigetrinn og plattform til pipe kan medføre at feiing ikke blir utført Adkomstmulighet bør etableres.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Ved stikkprøvekontroll av tilgjengelige områder er det observert luftespalte og musebånd bak kledningen.

Det er utført en grundig vurdering av kledningen på bygningen. Under inspeksjon er det sett etter skader, sprekker og tegn på råteskade.
Det er videre vurdert om det er tilstrekkelig lufting, samt identifisert eventuelle synlige konstruksjonsfeil som kan påvirke bygningens tilstand.

Det er utført stikktaking på typiske tilfeldig utvalgte skadesteder, inkludert nedkanten på deler av kledningen og områdene rundt vinduer, for å avdekke om det foreligger skjulte skader. Videre er det sett på vedlikeholdsnivået, og vurdert om disse faktorene kan resultere i en forkortet levetid for kledningen.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det er registrert at bordkledningen flere steder på boligen går helt ned til terreng. Kledningen har dermed begrenset avstand til bakken, noe som øker risikoen for fuktopptak ved nedbør, sprutvann og snøansamlinger. Forholdet begrenser også luftingen av kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom terreng og kledning ved å senke terrenget eller kappe kledningen. Økt fuktbelastning kan over tid føre til råteskader, soppvekst og redusert levetid på kledning og underliggende konstruksjoner.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre, i valmet utførelse med adkost via loftstrapp. Det er registrert lufting av takkonstruksjonen i gesimser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er registrert eldre fuktmerker enkelte steder i undertak. Ved fuktmåling er det ikke registrert forhøyde fuktverdier. Forholdet skyldes sannsynlig av lekkasje av varm inneluft som siver opp fra boligen. I tillegg vil kondens oppstå og øke ved kalde perioder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Jevnlig godt oppsyn av loft- og takkonstruksjoner anbefales alltid på generelt grunnlag. Endring ved bruk og ombygging av boligen kan også endre forhold med tanke på kondens problematikk.

Tilstandsrapport



Fuktmerker i taktro.



Sannsynligvis eldre fuktmerker da det ikke er registrert forhøyet fuktverdi.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass. Enkelte vinduer er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik. Årlig justeringer/smøring av vinduer må forventes.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, PVC balkongdør og skyvebalkongdør i PVC. Ytterdør og verandadør er funksjonstestet for heng i hengsler og tetting, uten å finne nevneverdig avvik. Årlig justeringer av dører må forventes.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrassebord på bjelkelag med rekkverk i trekonstruksjon i 1. etasje og underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Terrassen ved underetasjen fremstår som eldre, og det er registrert svikt i flere terrassebord. Terrassebordene har mindre dimensjoner enn det som er vanlig ved dagens utførelse. Videre er det registrert skjevheter i konstruksjonen, samt råteskader i både terrassebord og rekkverk. Enkelte stående spiler i rekkverket mangler også. Samlet sett viser terrassen tegn til alder, slitasje og redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Påviste skader må utbedres.

Tilstandsrapport

Skadde terrassebord og rekkverksdeler bør skiftes ut. Skjevheter i konstruksjonen bør undersøkes nærmere og utbedres ved behov. På grunn av terrassens alder og tilstand må det påregnes rehabilitering av terrassen.

De registrerte skadene og skjevhetene gir redusert funksjon og levetid. Råteskadene kan utvikle seg videre, og manglende spiler i rekkverket medfører redusert sikkerhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Støpte trapper i betong/mur.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Det må forventes hakk og merker i overflatene eller knirk i gulvene som ikke er kommentert, og heller ikke er å regne som et avvik da dette er en brukt bolig/leilighet. Det gjøres oppmerksom på at enkelte deler av overflatene ikke er ferdigstilt på befaringstidspunktet. Eier opplyser om at alt skal ferdigstilles før salg, TG1 er satt på grunnlag av dette.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Målingene er begrenset av at boligen var møblert på befaringsdagen. Det er ikke flyttet på tyngre gjenstander slik som senger, kommoder eller fastmontert innredninger. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:

1. etg:
-Stue/kjøkken

Underetasje:
-Stue/kjøkken

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.

Det er målt høydeforskjell på 12 mm innenfor en lengde på 2 meter i kjøkken i 1. etasje, og 19 mm i stue/kjøkken i underetasje.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Årsak til skjevheter vurderes å være grunnet bygningens alder, og datidens byggeskikk.
De registrerte skjevhetene/høydeforskjellen i gulvflatene slik de fremstår på befaringstidspunktet, vurderes ikke å være til vesentlig ulempe for bruken av boligen og rommene. Avvikene overstiger likevel anbefalte toleranser etter NS3600.





TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør. Peis var ikke tilkoblet under befaringen, eier opplyser at det skal kobles til peis før salg.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er registrert at ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe i kaldtloftet. Gulvet under luken er dermed ikke beskyttet mot gløer eller varm aske som kan falle ut ved feiing eller tømming.

Det skulle vært utført feiing av pipe i 2024, men på grunn av manglende tilbakemelding av eier ble det ikke utført.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det anbefales å montere ildfast plate under sotluken i henhold til gjeldende krav og anbefalinger. Det anbefales å kontakte det lokale brannvesenet for å bestille feiing av pipe.

Tilstandsrapport



Ikke tilknyttet ildsted.



Manglende ildfast plate på loft.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har overflatebehandlet betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga vegger av betong/mur. Det er gjort fuktsøk på innvendige vegger og funnet forhøyet fuktverdier.

Vurdering av avvik:

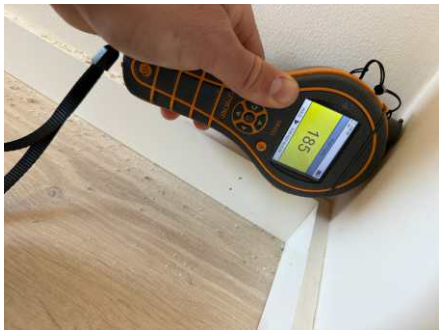
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Fuktindikator er benyttet og det er påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Må sees i sammenheng med punktet "Fuktsikring og drenering" og "Terrengforhold".



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.



Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte profilerte dører. Forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er ikke fremvist dokumentasjon.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Innvendige vegger har fliser og taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til tilnærmet flat utførelse med lokalt fall i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte i tak.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det mangler luftespalte under dør, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det anbefales å etablere luftespalte under/i dør for å få tilluft og sirkulasjon i bad.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Hulltaking gir begrenset adgang til visuell kontroll/måling av et lokalt området på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er ikke fremvist dokumentasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Innvendige vegger har og tak har malte plater.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til tilnærmet flat utførelse. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er registrert synlig membran i klemringen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er registrert manglende tetting rundt rørgjennomføring av avløp til vaskemaskin.

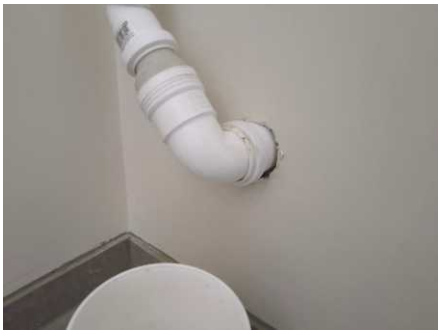
Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Det anbefales å tette rundt avløpet med for eksempel silikonfuge.

Tilstandsrapport





Manglende tetthet rørgjennomføring.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Det er tette terskler og ikke registrert noen form for ventilasjon i rommet utenom åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Det anbefales å etablere mekanisk ventilasjon eller avtrekksvifte med tilstrekkelig lufttilførsel. Økt fuktighet kan føre til kondens, muggvekst, dårlig inneklima og fuktskader på bygningen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga vegger av betong/mur. Det er gjort fuktsøk på innvendige vegger og funnet forhøyet fuktverdier i deler av vegger som er under terreng. Det er i følge eier smørt membran på hele muren innvendig.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det er utført fuktsøk med fuktindikator og det er påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Må sees i sammenheng med punktet "Fuktsikring og drenering", "Terrengforhold" og "Rom under terreng".

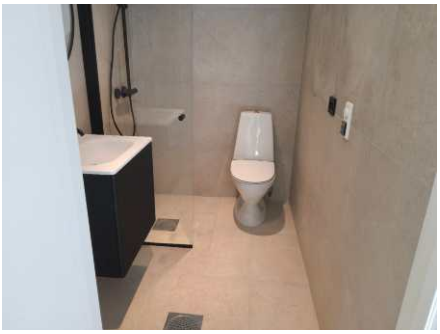


UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er ikke fremvist dokumentasjon.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Innvendige vegger har fliser og taket er malt.

UNDERETASJE > BAD

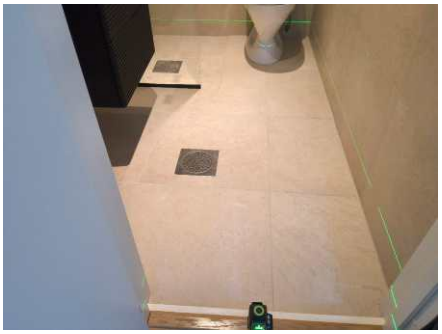
TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til tilnærmet flat utførelse med lokalt fall i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Tilstandsrapport





UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for slukløsningen er overskredet. Slukene er ifølge eier ikke utskiftet ved oppussing av bad. Dette innebærer at den tekniske levetiden kan være delvis oppbrukt, og det foreligger økt risiko for svekkelser i funksjon og tetthet over tid.

Konsekvens/tiltak

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Nevnte forhold medfører økt risiko for svekket tetthet og fremtidige fukt- og lekkasjeskader i konstruksjonen.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

Det mangler luftespalte under dør, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon. Avtrekksventil er funksjonstestet og vurdert ikke tilfredsstillende, dette kan medføre noe redusert luftsirkulasjon i badet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Det anbefales å etablere luftespalte under/i dør for å få tilluft og sirkulasjon i bad. Det anbefales på generelt grunnlag at det etableres mekanisk avtrekk eller elektrisk avtrekksvifte fra våtrom for å begrense fuktpåkjenning på rommet.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga vegger av betong/mur. Det er gjort fuktsøk på innvendige vegger uten å finne unormale utslag på fuktverdier. Fuktsøk gir begrenset kontroll/måling av et lokalt området på badet, og det kan dermed ikke med sikkerhet utelukkes at det foreligger skjulte avvik eller skader i øvrige deler av konstruksjonen.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Filter i kjøkkenviften bør rengjøres eller skiftes jevnlig for å opprettholde god ventilasjon og redusere opphopning av fett.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Filter i kjøkkenviften bør rengjøres eller skiftes jevnlig for å opprettholde god ventilasjon og redusere opphopning av fett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med fordelerstokk i teknisk rom. Vanntrykk, stoppekraner og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast. Ved testing av vanninstallasjonene under befaringen ble det ikke registrert lekkasjer fra avløpssystemet.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke tilstrekkelig tilluft i enkelte oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Det er kun observert spalteventil i enkelte vinduer i boligen. Det er også registrert tett terskel i alle dører som fører til redusert luftutskifting i rommene.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Dårlig ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, høy luftfuktighet, muggvekst, luktproblemer og økt risiko for helseplager og bygningsskader.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannsberederen er på 2000 W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt. Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker.



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.

Beskrivelse

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2026

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

Tilstandsrapport

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På bakgrunn av manglende samsvarserklæringer på anlegget og enkelte stikkontakter og ledninger som ikke er tilstrekkelig festet anbefales det en utvidet el kontroll på hele anlegget.

Kostnader etter en kontroll må påregnes.

En utvidet el-kontroll i en bolig er en grundigere vurdering av det elektriske anlegget enn en vanlig el-kontroll.

Den gjennomføres ofte når det er behov for å sikre at det elektriske anlegget er trygt, oppdatert eller har blitt utsatt for endringer, skader eller slitasje.

En utvidet el-kontroll er en full gjennomgang av det elektriske anlegget:

Dette inkluderer inspeksjon av sikringsskap, ledninger, stikkontakter, brytere og jordingssystemer.

Testing av jordfeilbrytere og beskyttelsesanordninger: Sikrer at disse fungerer som de skal for å hindre elektrisk støt og brann.

En utvidet el-kontroll gir en mer detaljert vurdering av det elektriske anleggets tilstand, og bidrar til å sikre at det er trygt og i henhold til gjeldende forskrifter.

Generell kommentar

Kontrollen som er utført er kun på synlige deler av det elektriske anlegget.





TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og eventuell utvendig fuktsikring av grunnmuren er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Det er reggistrert forhøyet fuktverdi ved fuktsøk på innvendige veggger i underetasje. Forholdet gir en sterk indikasjon på at konstruksjonen er påvirket av fukt utover normalt nivå. Det har i følge eier vært problemer med høyt fuktnivå i vegger tidligere. TG 3 er gitt på grunn av alder og manglende funksjon på drenering, fallforhold på terreng og fuktsikring av grunnmur. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner.

Det er i følge eier skiftet fuksikring av grunnmur enkelte steder, men det er registrert manglende topplist på utsiden av grunnmuren langs terreng. Det anbefales å montere topplist på grunnmursplasten jevnt med terreng. Dette er for å hindre at vann og jordmasser trenger inn inn bak grunnmursplasten. Det bør påses at topplist er montert.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Drenering må skiftes.

Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Manglende topplist.



Forhøyet fuktverdier målt ved fuktsøk.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har sannsynlligvis grunnmur i lettklinkerblokker.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tilstandsrapport

Det er registrert manglende stein og enkelte sprekker/skjevheter i forstøtningsmur ved gate.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Manglende stein og sprekker/skjevheter i forstøtningsmur ved gate bør utbedres ved reparasjon og eventuell forsterkning, ellers kan muren forverres og i verste fall rase med risiko for skade på personer og eiendom.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng bestående av: skrånende jordmasser og fjell.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Forholdet medfører økt risiko for at overvann renner mot bygningen, og kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av ukjent type
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

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

Utvendige vann og avløpsledninger er sannsynliogvis av eldre dato. Rørene har dermed høy alder og er over forventet teknisk levetid. Det er ikke registrert brudd eller funksjonssvikt, men på grunn av alder foreligger økt risiko for korrosjon, lekkasjer og redusert kapasitet.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen er at boligen kan miste vanntilførsel ved brudd og at kloakk renner ut i grunnen.

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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Punktet skal beskrive avvik som kun skal opplyses om og ikke videre vurderes.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
• Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Boligen har flere avvik knyttet til sikkerhet og forskriftskrav. Det er ikke dokumentert radonmåling eller radonsperre. Flere rekkverk og håndløpere mangler eller tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og utforming på balkong, terrasse samt innvendige og utvendige trapper. Det er også manglende sikring ved forstøtningsmurer. Videre er det registrert mangler ved brannforebyggende utstyr, herunder røykvarslere og håndslukkingsutstyr. Det må påregnes utbedringer for å oppnå dagens sikkerhets- og forskriftsnivå.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Innhent nytt røykvarslerutstyr.
• Innhent nytt brannslukningsutstyr.
• Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling og vurdere nødvendige radonreduserende tiltak ved behov. Manglende rekkverk, håndløpere og sikring ved forstøtningsmurer bør monteres eller oppgraderes til dagens krav. Røykvarslere og håndslukkingsutstyr må kontrolleres, repareres eller skiftes ut slik at de oppfyller gjeldende forskrifter.
Forholdene medfører redusert sikkerhet og økt risiko for fallulykker samt mangelfull brannvarsling og brannslokking. Manglende dokumentasjon på radonforhold kan medføre usikkerhet knyttet til innemiljøet.

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

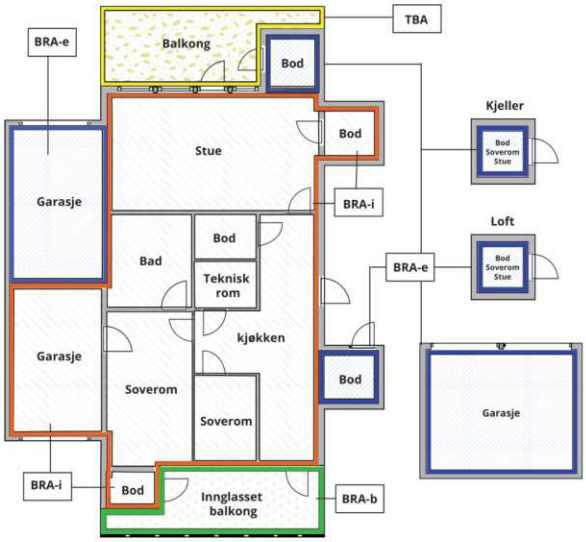
Hva er måleverdig areal?

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	67			67	11
Underetasje	64			64	40
SUM	**131**				**51**
SUM BRA	**131**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2		
Underetasje	Soverom, stue/kjøkken, soverom 2, vaskerom, bad, entré		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er endret noe på planløsningen i forhold til godkjente byggemeldte tegninger. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Dagens bruk av rom samsvarer ikke med godkjente byggetegninger. Det vil si at dagens planløsning ikke er godkjent i kommunen, og det anbefales derfor å byggemelde underetasjen slik planløsningen er i dag. Det er også gjort flere endringer på fasaden som ikke er byggemeldt. Kjøper må påregne kostnader knyttet til byggesøknad for godkjenning av endringer på eiendommen, samt mulig tilbakeføring dersom tiltakene ikke lar seg godkjenne.

1. etasje:
-Det var tidligere wc, men er nå utvidet og gjort om til bad.
-Kjøkkenet er flyttet til der hvor det tidligere var stue, og det er etablert soverom hvor det tidligere var kjøkken.
-TIdligere stue og kjøkken er gjort om til soverom.
-Det er åpnet opp flere vegger som sannsynligvis er bærevegger. Det er søknadspliktig å gjøre endringer på bærende konstruksjoner.

Underetasje:
-Det er etablert vaskerom i tidligere bod/koksrum og det finnes ikke dokumentasjon på søknad for å endre bruksendring.
-I tidligere vaskerom er det nå etablert soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Renovering av bygget.

Nestor Takst AS
Ægirs vei 10
4632 KRISTIANSAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2026	Gøran Knutsen	Takstingeniør
	Kreshnik Krasniqi	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	13	181		0	544.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hovedgårdsstien 22

Hjemmelshaver
Krasniqi Florije, Krasniqi Kreshnik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Vågsbygd vest for Kristiansand sentrum. Området er etablert og familievennlig, med kort avstand til dagligvarehandel, servicetilbud, skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med treterrasser, beplantning og forstøtningsmurer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	10.06.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	10.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Nestor Takst AS
Ægirs vei 10
4632 KRISTIANSAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av ytttervegger). 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 ren 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/HK9390

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sædberg & Lian	Oppdragsnr.	131260244
Addresse	Hovedgårdsstien 22		
Postnr.	4621	Sted	KRISTIANSAND S
Selgers navn	Kreshnik Krasniqi		
Selgers navn	Florije Krasniqi		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Ca 2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Har ikke bodd selv i boligen.

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Sias elektro as har utført alt el og varmekabler på begge bad, vaskerom og teknisk rom.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Alt av rør er utført av Rørlegger Håbesland på begge bad, vaskerom og teknisk rom

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Bilder av alt arbeid utført.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Egeninnsats med dugnadshjelp

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Sluk i andre etasje er byttet.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt nytt el og varmekabler Sias elektro as

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Bilder og ferdigattest

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt av tappevann er byttet ut fra kobber til rør i rør i henhold til forskrifter. Deler av avløpssystemet er tilpasset.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Bilder. Alt arbeid er utført av Rørlegger Håbeslad.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Agder rørspyling as. Utført i 2025

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Alt ok.

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Tidligere eier byttet taket for 7 år siden.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jeg vet ikke hvilket firma som ble benyttet.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Terrasser og noen rekkverk er av eldre dato. Trenger utbedring.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Alt av vinduer og dører er nye 2025. Ny kledning og vindtett duk på hele huset i 2025.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Bilder

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det var litt fukt i en vegg som har blitt utbedret med mapei.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

En vegg er drenert av tidligere eier i nyere tid.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utført av tidligere eier.

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Alt er renovert.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt nytt el i hele huset. Sias elektro as

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Bilder og ferdigattest

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Hybel i underetasjen.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Godkjent ved byggetid av huset.

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kledning, vinduer, innvendig tømrerarbeid, muring utført av ufaglærte på dugnad.

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 07.06.2026

Signert av *Kreshnik Krasniqi*

Signert av *Florije Krasniqi*

Initialer selger:
K K
F K

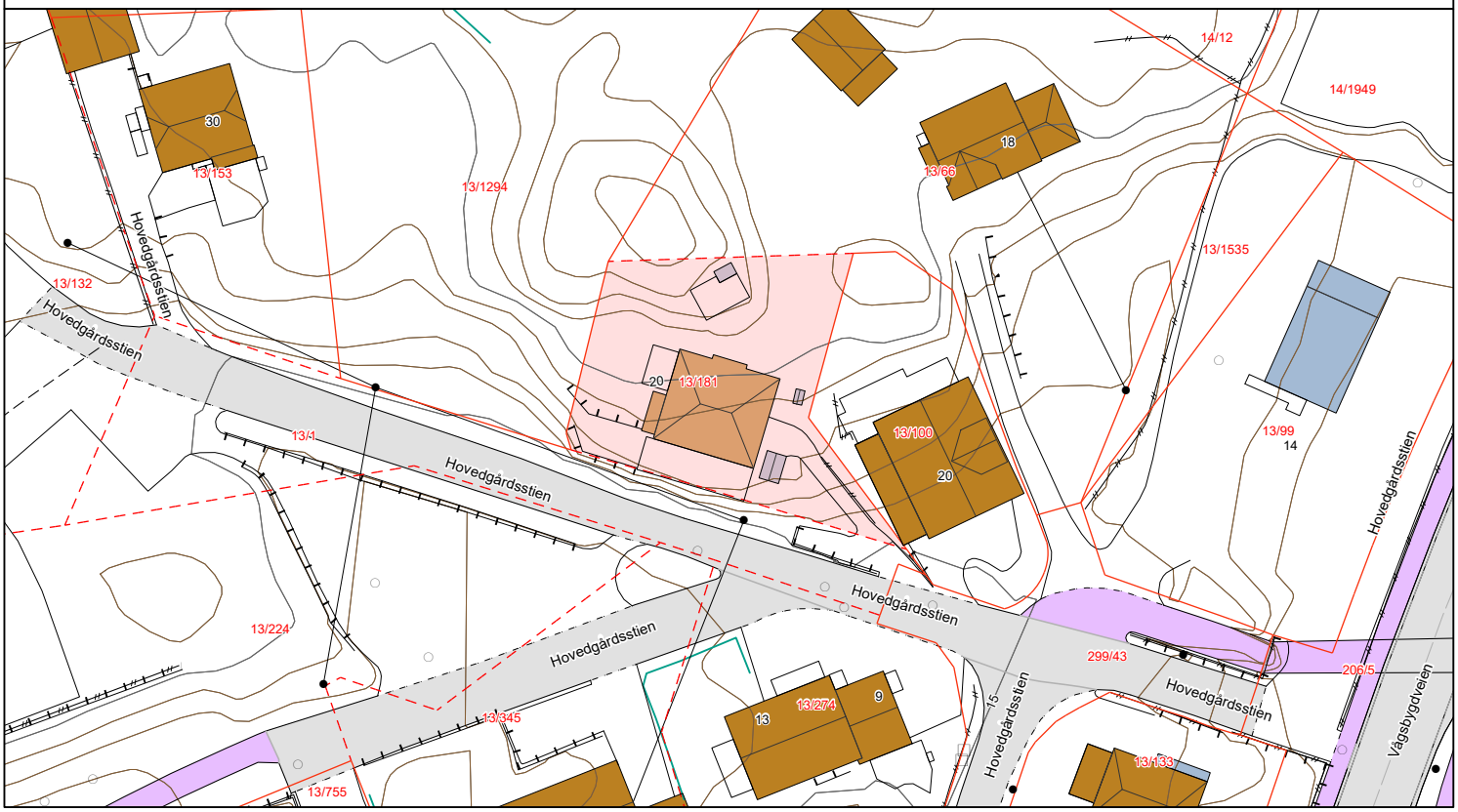
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Oversiktskart

Adresse: **Hovedgårdsstien 22, 4621 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/13/181/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 545 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 04.05.2026

N



Matrikkelkart

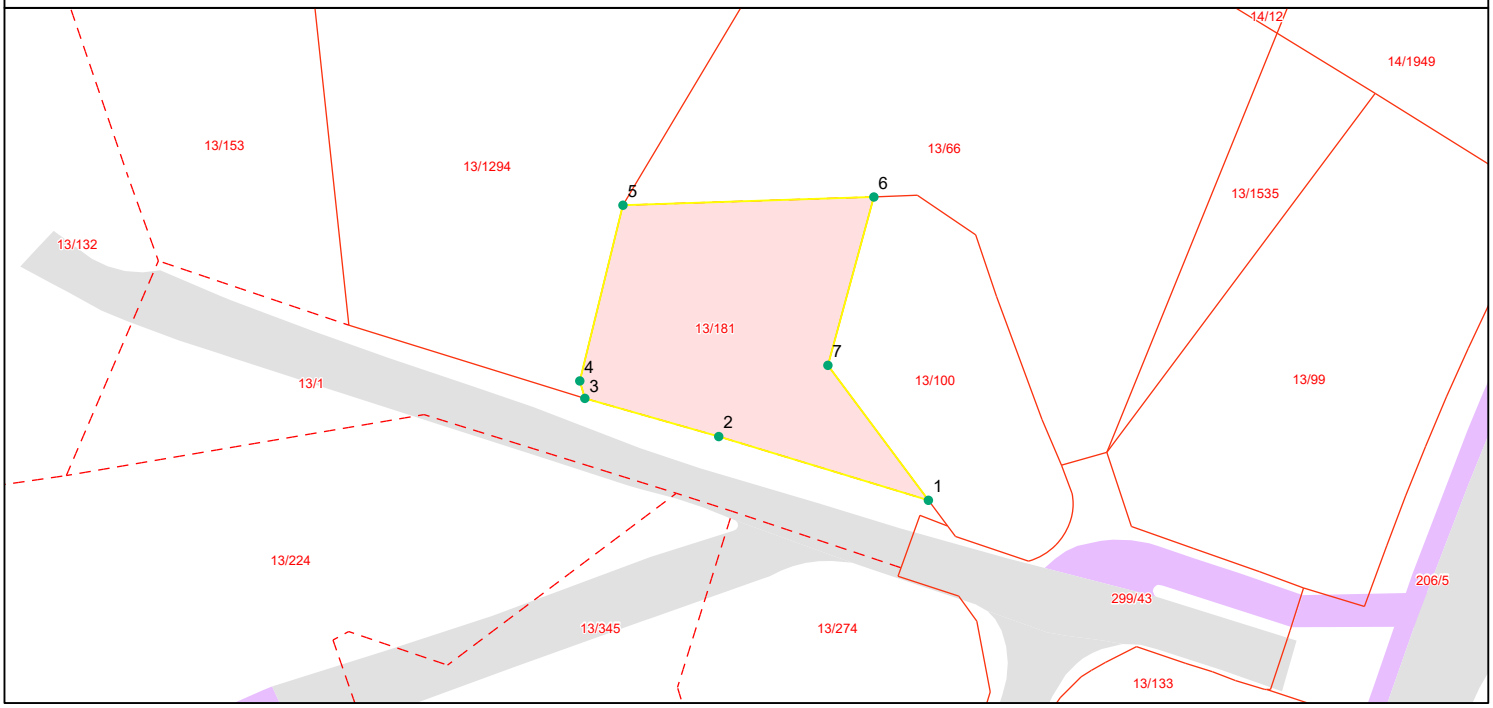
Adresse: **Hovedgårdsstien 22, 4621 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/13/181/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 545 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 04.05.2026

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6442943.67	438680.99	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	20.5	0
2	6442949.63	438661.42	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	13.03	0
3	6442953.2	438648.92	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	1.7	0
4	6442954.83	438648.45	Fjell	Bolt	Terrengmålt	10	16.95	0
5	6442971.26	438652.48	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	23.48	0
6	6442972.03	438675.9	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	10	16.35	0
7	6442956.29	438671.61	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	10	15.76	0

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

KRISTIANSAND KOMMUNE

Område: Hovedgårdsstien 22

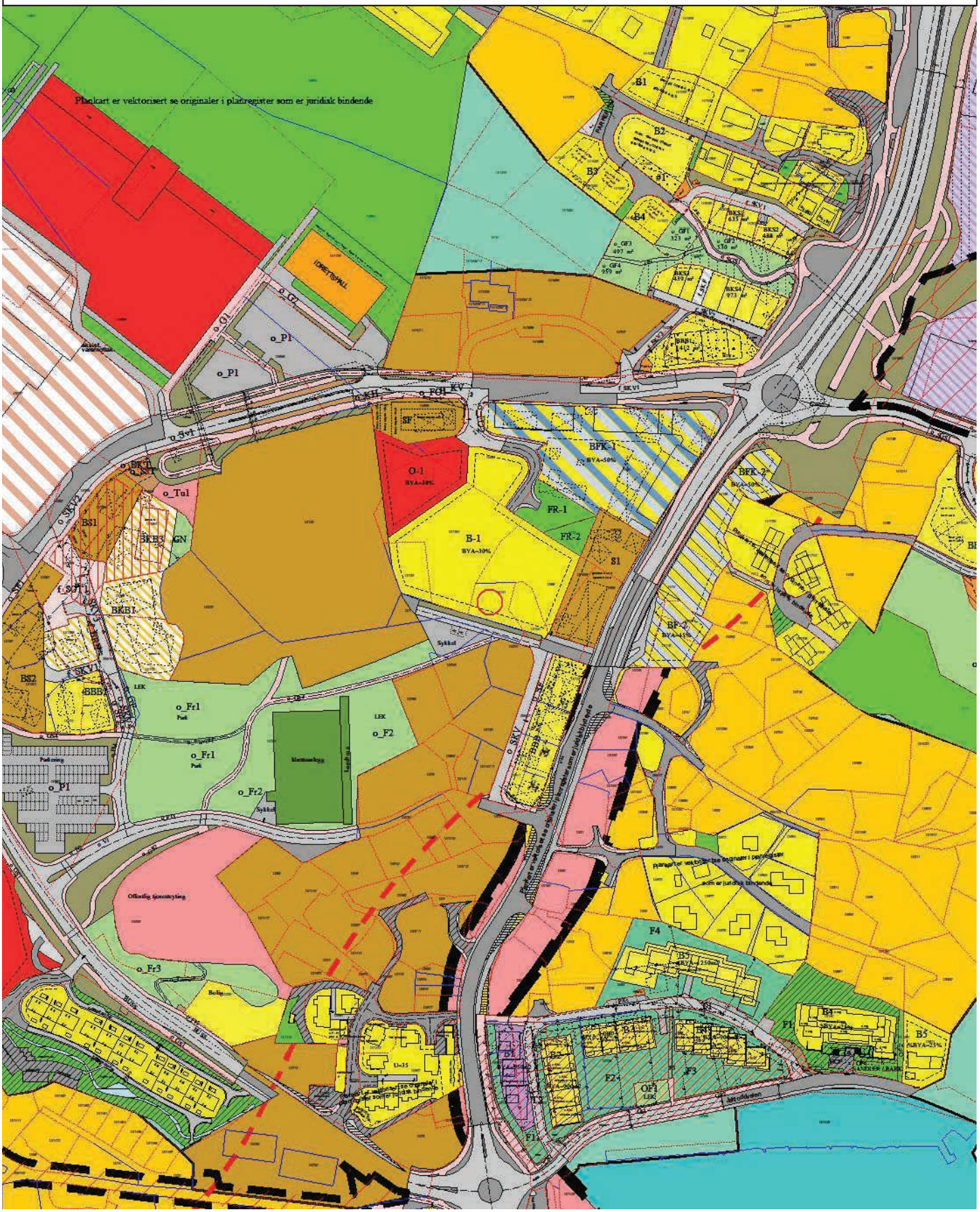
Dato: 07.05.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Plan nr. 1107.
Reguleringsbestemmelser for
VÅGSBYGD SENTEROMRÅDE SS6.

E3_Mindre endring datert 08.09.2021

§ 1. FELLESBESTEMMELSER OG PLANKRAV FOR PLANOMRÅDET

1.1 For hver boenhet skal det avsettes minimum 25m2 uteoppholdsareal.
Terrasse/balkong kan medregnes som uteoppholdsareal dersom de utgjør minimum 5m2.

1.2 All bebyggelse og tilhørende utearealer innenfor planområdet skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Offentlige arealer, samt 80% av alle boliger innenfor hvert felt skal tilfredstille krav om tilgjengelighet for alle.
10 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede.

1.3 Tomter i delfeltene BF-1, BF-2, BFK-2 og B-1 kan ikke fradeles eller bebygges før det foreligger godkjent bebyggelsesplan for det respektive delfelt. Bebyggelsesplan skal blant annet vise:

- Tomtedeling
- Bebyggelsens plassering, etasjetall, høyder og takform
- Parkeringsplasser i bygg og på overflate
- Tilhørende atkomstveier, torg, gatetun og interne gangveier
- Uteoppholdsarealer

§2. FELLESBESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDENE – områder for bolig (pbl § 25 1, ledd nr. 1) og sentrumsformål (pbl 2008 § 12-5 nr. 1)

2.1 Byggegrenser
Ny bebyggelse skal oppføres langs den angitte byggelinje langs Kirsten Flagstads vei og Vågsbygdveien. Videre innenfor angitt byggegrense for ny bebyggelse vist i plankartet.

2.2 Formingsrettleder
Ny bebyggelse skal ha flatt tak.

2.3 Utnyttelse for de enkelte delfelt
BF-1, tillatt BYA er inntil 50 %, med maks antall boenheter = 23
BF-2, tillatt BYA er inntil 45 %, med maks antall boenheter = 20
Til sammen for S1 og BFK-1, tillatt BYA er inntil 66 %, med maks antall boenheter = 150
BFK-2, tillatt BYA er inntil 50 %, med maks antall boenheter = 65
B-1, tillatt BYA er inntil 30 %, med maks antall boenheter = 100
O-1. tillat BYA er inntil 30 %.

Parkeringsareal med mulighet for uteopphold på taket kommer i tillegg.

2.4 Arealbruk
BF-1, 1. plan mot Kirsten Flagstads vei skal brukes forretning. De øvrige plan skal benyttes til bolig.
BF-2, skal benyttes til kombinert formål forretning/bolig. Bebyggelsesplanen skal avklare fordeling av arealer.
BFK-1, 1. plan mot Kirsten Flagstads vei og Vågsbygdveien skal brukes til forretning. 2. plan skal brukes til forretning/kontor, 50/50 %. De øvrige plan skal benyttes til bolig.
S1, 1. til og med 3. plan tillates benyttet til forretning, kontor og privat/offentlig tjenesteyting herunder paddeltennis. De øvrige plan skal benyttes til bolig.

BFK-2, 1. plan mot Kirsten Flagstads vei og Vågsbygdveien skal brukes til forretning. 2. plan skal brukes til forretning/kontor, 50/50 %. De øvrige plan skal benyttes til bolig.
B-1, skal benyttes til bolig.
O-1, skal benyttes til skole/barnehage.

2.5 Byggehøyder for de enkelte delfelt
Tillatt gesimshøyde for delfelt BF-1 er maksimum kote = C+29,9, inntil 4 etasjer.
Tillatt gesimshøyde for delfelt BF-2 er maksimum kote = C+31,7, inntil 4 etasjer
Tillatt gesimshøyde for delfelt BFK-1 er maksimum kote = C+33,5, inntil 5 etasjer,
hjørnet mot Lumberkrysset kan ha gesimshøyde C+36,5, inntil 6 etasjer.
Tillatt gesimshøyde for delfelt S1 er maksimum kote = C+33,5, inntil 5 etasjer,
Tillatt gesimshøyde for delfelt BFK-2 er maksimum kote = C+33,5, inntil 4-5 etasjer
Tillatt gesimshøyde for delfelt B-1 er maksimum kote = C+27,0, inntil 3 etasjer

Tekniske installasjoner på tak kan være høyere enn maks gesims, men skal ikke være større enn 20 % av takflate, og skal bygges inne. Maksimal høyde for tekniske installasjoner på tak skal være 2,5 meter over gesimshøyde. Heisoppbygg tillates inntil 3,5m over gesimshøyde.

Maksimal høyde for frittstående installasjoner er 2,5 meter over terreng.

2.6 Terrengtilpasning.
Ved byggemelding skal det legges frem snitt som viser forhold til nabotomt/ nabobebyggelse og tilstøtende vei.

2.7 Parkering
Det tillates etablering av kortidsplasser og varelevering langs Kirsten Flagstads vei´s søndre side.

For boligene skal det anlegges parkeringsplasser med 1,0 p-plass pr. leilighet over 70 m^2, 0,5 p-plass pr. leilighet mellom 70 m^2og 30 m^2 og 0,25 plass for leiligheter under 30 m^2. Parkering skal anlegges på egen tomt. Felles parkeringsanlegg for flere felt kan anlegges for å sikre gode forhold ved avkjørsler og arealeffektive løsninger.

For næringsareal skal det anlegges 1 p-plass pr. 100 m^2 salgsareal.

For kontorer skal det anlegges 1 p-plass pr. 100 m^2 kontorareal.

10 % av parkeringsplassene skal være hc-plasser med bredde minst lik 3,5 m. Disse skal ligge i tilknytning til inngangspartier. Dette gjelder både for bolig, kontor og foretning.

2.8 Sykkelparkering
Det etableres sykkelparkering i nærheten av hovedinnganger for boliger eller som felles sykkelparkering i forbindelse med parkeringsarealene. Det skal etableres min. 1 sykkelparkeringsplass pr. boenhet. Det skal etableres min. 1 sykkelparkeringsplass pr. 200m2 forretnings-/kontorareal.

§ 3. BYGGEOMRÅDE BFK-1 - område for bolig/forretning/kontor (pbl § 25 1, ledd nr. 1) og sentrumsformål (pbl 2008 § 12-5 nr. 1)

3.1 Før utbygging av område BFK-1 og S1 skal det foreligge godkjent utomhusplan som omfatter atkomst, gangveier, parkering og friområder.

3.2 Byggegrenser
Ny bebyggelse skal oppføres langs den angitte byggelinje langs Kirsten Flagstads vei og Vågsbygdveien. Videre innenfor angitt byggegrense for ny bebyggelse vist i plankartet. Opptil ca. 2/3 av rett fasadelinje mot Kirsten Flagstads vei og Vågsbygdveien tillates utkraget

opptil 1,4 meter utenfor byggelinjen for byggets 3. til 5. etasje. Utkragingen skal ha en minimum høyde over g/s vei og annet veiareal på minst 6,3 meter.

3.3 Utnyttelse
Tillatt BYA er inntil 66 %.
Parkeringsareal under terreng inngår ikke i grad av utnytting.

3.4 Arealbruk
For BFK-1:
1. plan mot Kirsten Flagstads vei og Vågsbygdveien skal brukes til forretning.
2. plan skal brukes til forretning/kontor, tilnærmet 50/50 %. Ingen formål må være under 45%.
De øvrige plan skal i hovedsak benyttes til bolig.
For S1:
1.til og med 3. plan tillates benyttet til forretning, kontor og privat/offentlig tjenesteyting - herunder paddeltennis.
De øvrige plan skal benyttes til bolig.

3.5 Byggehøyder
Bebyggelsen kan oppføres innenfor de høyder som er angitt på plankartet.

3.6 Det tillates etablert takhager/takterasser på 50 % av takflatene. Rekkverk kan ha høyde på inntil 1,2m over gesims. Rekkverk skal trekkes 2,0 m inn fra gesims mot Vågsbygdveien og Kirsten Flagstads vei og 1,0m inn fra siden av bebyggelsen som vender mot uteoppholdsareal. Takhager/takterasser kan regnes med som en del av uteoppholdsarealet.

§ 4. OFFENTLIG FORMÅL O-1 – område for skole/barnehage. (pbl § 25 1. ledd nr.1)

4.1 Før utbygging av område O-1 skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan. Bebyggelsesplanen skal vise tomtedeling, bebyggelsens plassering, etasjetall, høyder og takform, parkeringsplasser i bygg og på overflate, tilhørende atkomstveier og interne gangveier samt uteoppholdsarealer

4.2 Byggegrenser
Bebyggelse skal oppføres innenfor angitt byggegrense for ny bebyggelse vist i plankartet.

4.3 Utnyttelse
Tillatt BYA er inntil 30 %.

4.4 Arealbruk
Bebyggelse skal benyttes til skole/barnehage.

§ 5. FRIOMRÅDER (pbl § 25, 1. ledd nr 4)

5.1 Eksisterende vegetasjon og markflater på regulerte friområder skal bevares og beskyttes, inntil godkjent utomhusplan foreligger.

5.2 Friområder skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan og kommunenes normaler for utomhusanlegg. Det tillates ikke inngrep i strid med utomhusplanen.

5.3 FR-1 og FR-2 skal være offentlig friområde.

5.4 FR-1 skal inneholde sandlekeplass for område BFK-1 og S1.

5.4 FR-2 skal inneholde sandlekeplass for område B-1.

§ 6. SPESIALOMRÅDER

§ 6.1 Sikringssone rundt fremtidig tunnel for Vågsbygdveien, BFK-2 og BF-2.
Det tillates ikke tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningslovens §93, eller medfører sprengning, peleramming, boring i grunnen, tunneldriving eller andre tiltak som kan medføre skade på sikringssonen for fremtidig tunnel uten etter tillatelse fra Statens vegvesen.

§ 7. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1 Rammetillatelse kan ikke gis før det foreligger vedtak i Stortinget om gjennomføring av prosjekt for Vågsbygdveien frem til kryss med Kirsten Flagstads vei.

7.2 Ny bebyggelse på østre side av Vågsbygdveien, område BFK-2 og BF-2, kan ikke oppføres før omlegging av riksveg er gjennomført på denne strekningen.

7.3 Avkjørsler til de ulike delområdene langs Vågsbygdveien kan ikke etableres før utbedring av riksveien er gjennomført.

7.5 Planlagt gang-/sykkelveg på vestre side av Vågsbygdveien skal være ferdig opparbeidet før boliger i område BFK-1 og S1 kan tas i bruk.

7.6 Utomhusplan for FR-1 skal godkjennes før det gis igangsettingstillatelse innenfor BFK-1 og S1. Utomhusplan for FR-2 skal godkjennes før det gis igangsettingstillatelse innenfor B-1.

7.8 Friområdet FR-1 skal være ferdig opparbeidet, i henhold til godkjent utomhusplan, før boliger i BFK-1 og S1 kan tas i bruk.

7.9 Friområdet FR-2 skal være ferdig opparbeidet, i henhold til godkjent utomhusplan, før boliger i B-1 kan tas i bruk.

7.10 Planfri krysning av Vågsbygdveiein ved Nordre Hovedgårdsvei og Skyllingsheia kan ikke sanneres før utbedring av riksveien er gjennomført.

7.11 Det må gjøres tiltak mot trafikkstøy fra Vågsbygdveien og Kirsten Flagstads vei i tråd med MD´s retningslinje T-1442, før bygg i de enkelte feltene kan tas i bruk.

7.12 Før mer enn 50% av boenhetene i planområdet gis igangsettingstillatelse, skal kvartalslekeplass innenfor bydelsparken være ferdig opparbeidet.

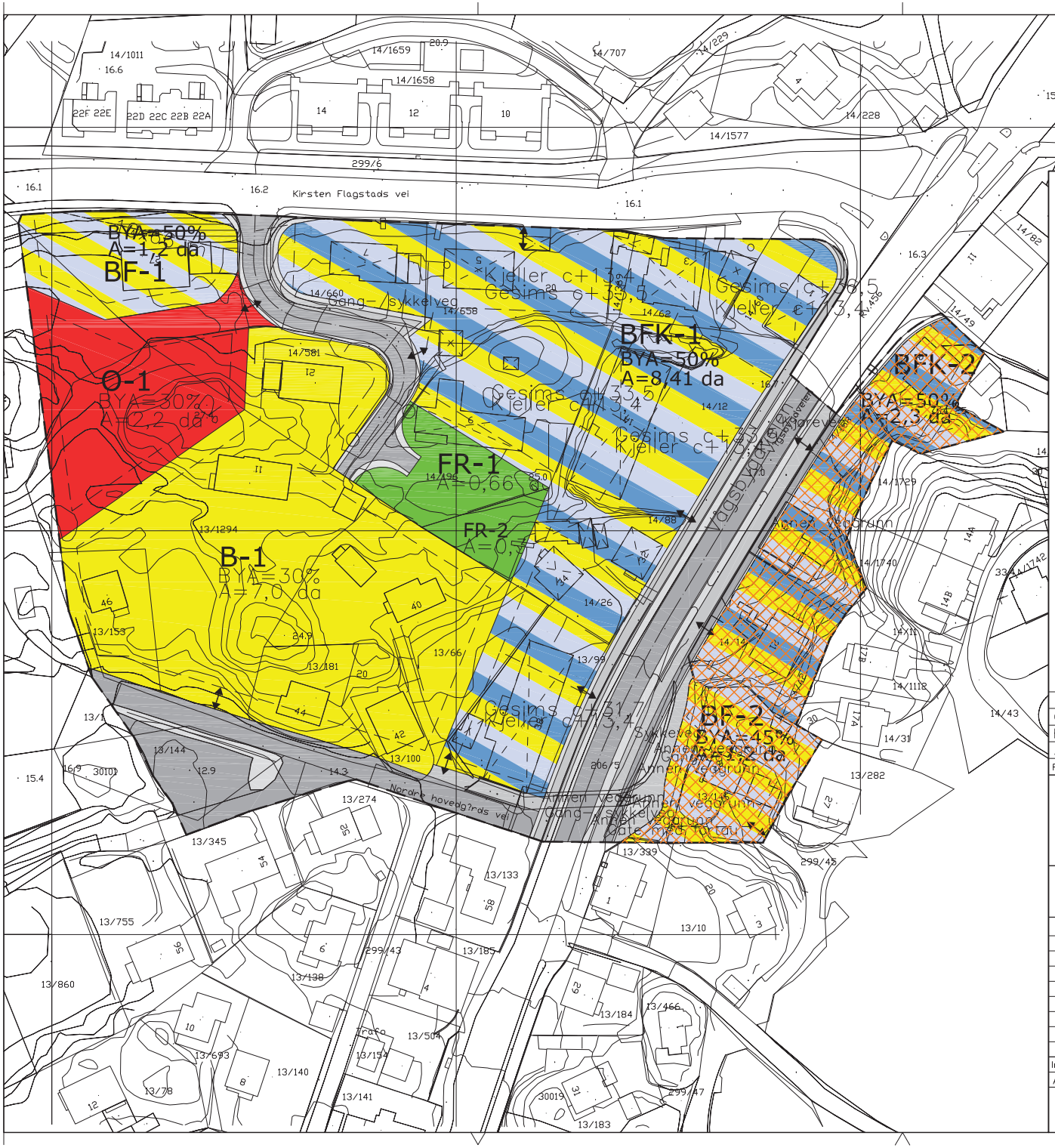
Kristiansand den 29. juni 2007,

Sist revidert 07.03.08.
Revidert etter bystyrets vedtak 14.05.2008

Godkjent av bystyret i Kristiansand den 14.05.2008 som sak nr. 81.

Plan- og bygningssjefen.

Revidert, mindre reguleringsendring 22.09.2011
Rev. §3.2, redusert høyde under svalegang. 07.03.2012
Mindre endring godkjent av by- og stedsutviklingsutvalgets den 30.09.2021 som sak nr. 200/21



TEGNFORKLARING

PBL. §25. REGULERINGSFORMÅL

Reguleringsbestemmelser

Planområde

- Planområde

Byggeområder

- Boliger m/tilhørende anlegg
- OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE

Offentlige trafikkområder

- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn (som er nødv. for å sikre areal til veien)
- Gang-/sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass

Offentlige friområder

- Offentlige friområder generelt

Spesialområder

- Frisiktsone ved vei
- Sikringssone rundt tunnel

Kombinerte formål

- Bolig/forretning
- Bolig/forretning/kontor

Linjetyper

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Grense for restriksjonsområde
- Byggegrense
- Byggelinje (påbudt plassering i eldre plane
- Omriss av planlagt bebyggelse
- Omriss av eksisterende bebyggelse som in i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje i vegkryss
- Tunnel

Symboler

- Avkjørsel
- Tunnelåpning

0 20 40 60

Horisontal skala 1 : 1000

Målestokk: 1:1000 [A3]

Rev.	Revisjon gjelder	Dato	Endret av	Kontr. av	Godkj. av
C	Revidert overlapping av plan for Rv456 Vågsbygdveien	07.09.2007	TBM		ASA
B	Justert veiprofil Vågsbygdveien og byggegrenser	07.05.08	TBM		ASA
A	Formålsgrense mellom FR–1 og BFK–1 endret	03.01.07	HEL	AA	AA

Reguleringsplan for:

Vågsbygd, senterområde SS6. Plan nr. 1107.
KRISTIANSAND KOMMUNE

Utarbeidet for:

Otium AS, Kruse Smith AS

Saksbehandling i følge plan– og bygningsloven	Saksnr.:	Dato:	Saksbeh.:
ARKIVSAK 200609643	109/08	–	U.B.Nilsen
1. Gangsbehandling i byutviklingsstyret 27.09.2007		27.09.2007	
Offentlig ettersyn : 12.10 til 12.11.2007			
2. Gangsbehandling i byutviklingsstyret		17.04.2008	
Godkjent i Bystyret		14.05.2008	

Informasjon for oppdragsgiver:			Informasjon for ViaNova:		
Ansv.:	Arkiv nr:	PROF nr:	Ansv.:	Tegnet av:	Arkiv nr:

Utarbeidet av:	Digital framstilling:	Dato:	Tegn.nr:	Rev.
BASIS ARKITEKTER AS	VIANOVA Kristiansand	07.09.2007		C

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.