PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

FURUMOEN 10

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Reguleringskart og bestemmelser

Eiendomskart med uthevet hovedteig

"Trekantteig" tilhører også

Tilstandsrapport

Enebolig
Furumoen 10 , 4640 SØGNE
KRISTIANSAND kommune
gnr. 418, bnr. 52

Sum areal alle bygg: BRA: 155 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 08.06.2026 **Rapportdato:** 11.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22549-1024 **Referansenummer:** ZK9164

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

Nestor Takst AS
Ægirs vei 10
4632 KRISTIANSAND

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.

Nestor Takst AS
Ægirs vei 10
4632 KRISTIANSAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Boligen har tydelige tegn på manglende vedlikehold og flere bygningsdeler har nådd eller nærmer seg sin forventede levetid. Det må påregnes behov for både utbedringer og vedlikehold for å unngå ytterligere forringelse. Enkelte forhold kan påvirke bruk og funksjonalitet på sikt.

Enebolig - Byggeår: 1936

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein og metallplater.
Bygningen har nedløp og beslag i plast.
Heltrukken pipehatt over tak av ukjent alder.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har åstak på synlige deler av takkonstruksjonen på kaldtloft.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass Enkelte vinduer med enkle glass uten datomerke.
Bygningen har malte hovedytterdører.
Terrasseplatting i forbindelse med inngangsparti.
Utvendig murt trapp.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, betong, belegg og vegg til vegg teppe. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har elementpipe.
Boligen har malt tretrapp og betongtrapp.
Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber hvor deler av det er med plastkappe.
Det er synlige avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter montert i kjeller.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i soverom i 2. etasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1936.
Bygningen har sannsynligvis betonggrunnmur og støpt betonggulv/plate på grunn.
Terrengforholdet rundt boligen er relativt flat.
Utvendige avløpsrør er sannsynligvis av støpejern fra byggeår.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er sannsynligvis av jernrør fra byggeår.
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

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Godkjente plantegninger eksisterer ikke og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.

Garasje

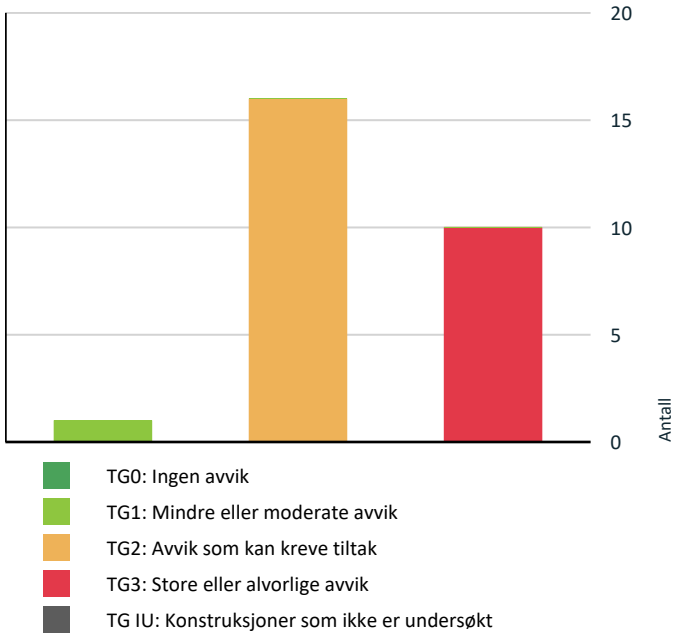
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Godkjente plantegninger eksisterer ikke og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.

Nestor Takst AS
Ægirs vei 10
4632 KRISTIANSAND

Sammendrag av boligens tilstand

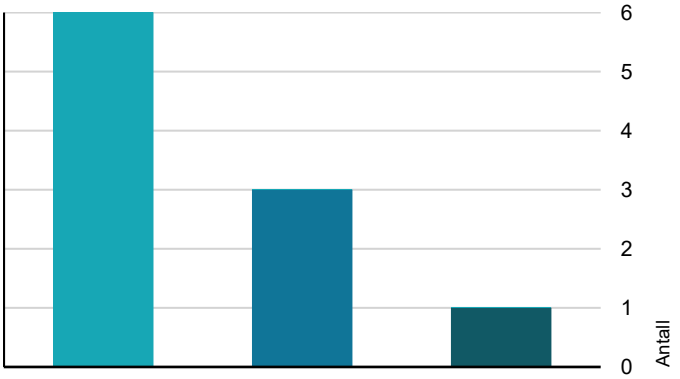
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er fylt ut av Advokat Håkon Omdal etter samtale med selger/eier og familie. Informasjon i egenerklæringsskjema kan fravike noe.

Befaringen er utført 08.06.26 kl. 11.00.

Det var regn og ca. 14 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 > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

Nestor Takst AS
Ægirs vei 10
4632 KRISTIANSAND

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** 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
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1936

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein og metallplater. 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 på grunn av bratt takvinkel og Nestor Takst 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Utvendige beslag har utettheter.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak og taktekkingen.

Det er fra kaldtloft registrert utettheter i tekkingen rundt gjennomføring av pipe.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Utettheter i utvendige beslag må utbedres.

Det anbefales nærmere undersøkelser og utbedring av registrerte utettheter rundt pipegjennomføringen for å avdekke omfang og forhindre videre fuktpåvirkning. Kostnadsestimatet er knyttet til ytterligere undersøkelser og nødvendige utbedringer av registrerte utettheter.

Det bemerkes samtidig at undertak og taktekking har høy alder, hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det bør derfor påregnes utskifting av taktekking og undertak i sin helhet i nær fremtid. Dersom forholdet ikke følges opp, kan det medføre økt risiko for lekkasjer, fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Bygningen har nedløp og beslag i plast.
Heltrukken pipehatt over tak av ukjent alder.

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.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Utvendige beslag har utettheter.

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur.

Det er registrert avvik og utettheter i beslagløsninger. Forholdet vurderes å ha sammenheng med registrerte forhøyede fuktverdier i takkonstruksjonen rundt pipe, og kan medføre videre fuktpåvirkning dersom utbedring ikke utføres.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav om dette på oppføringstidspunktet, men forholdet medfører økt risiko for ras av snø og is fra takflater.

Renner, nedløp og beslag har høy alder, hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Slitasje og elde øker risikoen for lekkasjer, redusert funksjon og behov for fremtidig utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Utettheter i utvendige beslag må utbedres.

Det anbefales kontroll og utbedring av beslag, renner, nedløp og bortledning av overvann fra grunnmur. Dersom forholdene ikke utbedres, kan det føre til videre vanninntrenging, økt fuktbelastning på konstruksjoner, lekkasjer og redusert levetid på tak- og beslagløsninger.

Det anbefales også vurdering av montering av snøfangere for å redusere risiko for snø- og isras fra takflater. Manglende snøfangere kan også medføre fare for skade på personer og materiell.

Det må påregnes utbedring av beslagløsninger i nær fremtid på grunn av høy alder.

Kostnadsestimat er satt til utbedring av registrerte utettheter rundt pipe.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. 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:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Veggkonstruksjonen har ikke tilstrekkelig lufting i bunn bak kledning etter dagens standard og ukjent løsning på vindtetting. Dette var ofte en løsning som ble brukt på eldre bygg, men forholdet har økt risiko for kondensproblematikk mellom vindsperre og kledningsbord. Det er tatt stikkprøver av sporadiske kledningsbord og registrert råteskader flere steder på boligen. Det kan ved en visuell befaring ikke konstanteres eventuelle bakenforliggende skader dette kan ha påført veggkonstruksjonen.

Manglende musebånd kan føre til økt forekomst av skadedyr i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Nevnte forhold gir økt risiko for videre råteskader i veggkonstruksjonen og det må påregnes utskiftinger av større felter eller hel fasade i nær fremtid. Det bør ved utskifting etableres tilstrekkelig lufting bak kledning og musebånd for å unngå kondensproblematikk og skadedyr i konstruksjonen.

Kostnadsestimat er satt til utskifting av råteskadede kledningsbord.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport







TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har åstak på synlige deler av takkonstruksjonen på kaldtloft. Det er kun gangbart gulv på deler av kaldtloftet, og vurderingene er derfor begrenset av dette. Takkonstruksjonen er også besiktiget i knevegger via luke.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er ikke registrert lufting av kaldtloft i gavlvegger. Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og kondens, med risiko for sopp- og råteskader over tid.

Det er registrert avvik rundt gjennomføringer i takflaten, spesielt ved pipegjennomføring. Gjennomføringer i tak er generelt utsatte punkter med høy risiko for lekkasjer dersom beslag, tettesjikt eller overgang mellom pipe og tekkemateriale ikke er utført korrekt eller har svekket funksjon over tid.

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 og utettheter rundt pipe. I knevegger er det registrert at isolasjon ligger helt inntil taktro/undertak uten luftespalte. Forholdet gir begrenset ventilering av takkonstruksjonen og øker risikoen for kondens

Det er registrert museavføring flere steder i takkonstruksjonen, noe som indikerer aktivitet fra mus.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lufting/ventilering må etableres.
- Lokal utbedring bør utføres.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting av takkonstruksjonen for å redusere risikoen for kondens og fuktoppbygging.

Det anbefales nærmere undersøkelse av området med fuktskjolder og forhøyede fuktverdier, samt utbedring av årsak til fuktinntrenging.

Ved fortsatt fuktpåvirkning kan det oppstå råteskader, muggsopp og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat er satt til ventilering av kaldtloft og arbeid med tetting av tak.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass Enkelte vinduer med enkle glass uten datomerke.

Årstall: 1979 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er tatt stikkprøver av vinduer, og det er påvist at enkelte vinduer er harde å åpne/lukke. Videre er det registrert værslitte karmer samt tegn til fukt på innsiden av enkelte karmer, noe som sannsynligvis skyldes kondenspåvirkning over tid.

Vinduene i boligen er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering, fuktinntrengning og skader er større i eldre vinduer. TG2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og overnevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det anbefales vedlikehold, justering og nærmere vurdering av vinduenes tilstand. På bakgrunn av registrert slitasje, treg funksjon og tegn til fuktpåvirkning må det påregnes utskifting av enkelte eller flere vinduer i nær fremtid.

Det er registrert råteskader i tilstøtende kledning. Det kan ikke utelukkes at fukt- og råtepåvirkning også kan ha påvirket underliggende eller tilstøtende deler av vinduskonstruksjonene.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malte hovedytterdører. Årlig justeringer av dører må forventes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er registrert utetthet mellom dørblad og karm. Forholdet kan medføre kald trekk, varmetap og redusert tetthet mot vær og vind. Årsaken kan være slitasje, skjevheter eller behov for justering av dør og beslag.

Ytterdører er treg å åpne og lukke. Dette kan skyldes setninger i konstruksjonen, skjevheter i karm eller slitasje på hengsler og beslag.

Ytterdører er av eldre dato. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for fuktinntrengning og skader er større i eldre ytterdører. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og overnevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Det anbefales justering og eventuell utbedring for å sikre normal funksjon. Det må påregnes at ytterdører må skiftes ut i nær fremtidig.



Utettheter mellom dørblad og karm i låst stilling.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasseplatting i forbindelse med inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er registrert begrenset lufting under konstruksjonen. Når jord og terreng ligger tett inntil terrassebordene, blir fuktigheten værende i treverket over tid. Det er påvist råte i endene av flere terrassebord.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Tilstandsrapport

Begrenset lufting og terreng tett inntil terrassebordene gjør at konstruksjonen blir stående fuktig over tid. Det anbefales å etablere bedre lufting og redusere kontakt med terreng rundt terrassebordene. Skadede terrassebord må skiftes ut, og det bør etableres lufting under terrassebordene.

Det bør foretas nærmere kontroll av underliggende bjelkelag, da det er usikkert om fukt og råte også har medført skader i konstruksjoner som ikke er synlige ved befaringen.

Kostnadsestimat er satt til utskifting av terrassebord og etablering av lufting.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Råteskadet terrassebord

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig murt trapp.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, betong, belegg og vegg til vegg teppe. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert sprekker i flere av overflatene og løs tapet.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Det anbefales å utbedre overflatene da de har høy alder og slitasje.

Tilstandsrapport





TG 3 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:

Loftsetasje:
-Soverom

1. etasje:
-Stue

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell på 30 mm i stue i 1. etasje og 40 mm i soverom i loftsetasje.

Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere.

Det er målt forhøyede fuktverdier i etasjeskiller mot 1. etasje fra kjeller, hovedsakelig rundt rørgjennomføringer. Det ble ikke registrert aktive lekkasjer på befaringstidspunktet. Forholdet må sees i sammenheng med registrerte avvik under «Rom under terreng» og «Fuktsikring og drenering», samt høy alder på vann- og avløpsinstallasjoner.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt.

Kostnadsestimat er satt til oppretting av etasjeskillere og utbedring av fuktskadet treverk i etasjeskiller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport







TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe. Ildsted er ikke funksjonstestet under befaringen.

Vurdering av avvik:

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

Forskrift til avhendingslova:
Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Elementpipe med høy alder har økt risiko for sprekkdannelser, utette skjøter og svekket funksjon i pipe og foringer.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av vegger av mur/betong.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
• Kjeller har ingen ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er registrert tydelige tegn til fuktgjennomtrenging i kjellervegger, med misfarging, saltutslag og biologisk vekst på murflater. Forholdet indikerer høy fuktbelastning fra omkringliggende terreng og må sees i sammenheng med alder på drenering, mangelfull fuktsikring og mangelfull ventilering. Det er utført fuktsøk og utslag på forhøyet fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:
• Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Tilstandsrapport

Det anbefales å forbedre ventileringen i kjellerrommet og gjennomføre tiltak for å redusere fuktinntrenging mot grunnmuren. Dersom forholdet ikke utbedres, kan det føre til vedvarende fuktproblemer, muggsoppdannelse, dårlig inneklima samt videre nedbrytning av mur- og overflatekonstruksjoner. Må sees i sammenheng med "Fuktsikring og drenering".

Kostnadsestimat er satt til ventilering av kjeller samt rengjøring av overflater med biologisk vekst, og mindre overflateutbedringer på mur og puss.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp og betongtrapp.

Vurdering av avvik:

• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

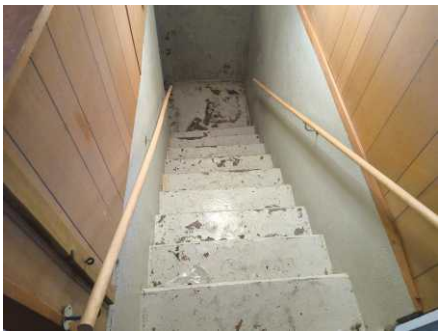
Trappen fremstår som nokså bratt med korte inntrinn, og er lite egnet som trapp mellom boligrom etter dagens standarder. Forholdet gir redusert brukskomfort og økt risiko for fallulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

Konsekvens/tiltak

• Trappen må påregnes skiftes ut.

Det anbefales at trappen vurderes oppgradert eller ombygget for å bedre sikkerhet og bruksegenskaper. Utformingen avviker fra dagens anbefalinger for trappeløsninger.





TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er gjennom stikkprøver registrert at enkelte dører tar i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Gulvet er av malt betong og vinylbelegg i dusjsone. Det er registrert tilnærmet flatt utførelse av gulvet og sluk av plast uten synlig tettesjikt.

Det er registrert uegnede materialer i våtsoner og svelling i plater på vegg.

Det er i følge egenerklærinsskjema vært observert små maur på badet.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Ved videre bruk av våtrommet foreligger det en økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga våtsoner er plassert mot yttervegger.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert symptom på fuktskader.

Det er ved fuktsøk funnet forhøyet fuktverdier samt synlige fuktskader på veggene i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Må sees i sammenheng med at våtrommet må totalrenoveres for å sikre løsninger som oppfyller gjeldende krav til våtrom.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Det er registrert svelling i bunn av flere skapdører og bunnplate.

Konsekvens/tiltak

• Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg.

Det bør påregnes å skifte ut kjøkkeninnredningen i nær fremtid.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

av fett.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
• Kun ventiler i vindu.

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med omluftsløsning (kullfilter), hvor matos og fukt ikke føres ut av boligen. Videre er det kun registrert ventilasjon via ventiler i vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det anbefales å etableres ventilasjonskanal til det fri fra ventilator, samt bedre tilluft til kjøkkenområdet for å sikre mer effektiv luftutskifting ved matlaging. Dagens omluftsløsning har begrenset evne til å transportere fukt og matos ut av boligen, noe som over tid kan bidra til økt fukt- og luktbelastning i kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber hvor deler av det er med plastkappe.

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

Kobberrør til innvendig bruk i bolig har normalt sett en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid.

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

Ved renovering av våtrom bør det vurderes modernisering av røropplegg.
Forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk i bygningen.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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

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

Avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Ved renovering av våtrom bør det vurderes modernisering av røropplegg.
Forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk i bygningen.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tilstandsrapport

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon med tilluft via spalteventiler i vinduer. Bad har kun naturlig avtrekk, og kjøkken er utstyrt med ventilator med omluftsløsning (kullfilter) uten avkast til det fri. Ventilasjonsløsningen vurderes å gi begrenset luftutskifting sammenlignet med dagens standarder og forventet bruksbelastning.

Forholdet kan medføre økt fukt- og luktbelastning innvendig, samt redusert inneklima ved normal bruk av boligen. Løsningen er samtidig typisk for eldre boliger fra byggeperioden.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det anbefales å sikre bedre luftutskifting i boligen, spesielt fra våtrom og kjøkken. Om mulig bør det etableres mekanisk avtrekk fra bad og ventilator med avkast til det fri fra kjøkken. Tiltak for økt tilluft kan også bidra til bedre ventilasjon og redusert fukt- og luktbelastning innvendig.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter montert i kjeller.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Varmtvannsberederen er på 1950 W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 w, og det er derfor gitt TG 2.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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 soverom i 2. etasje. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent. 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

Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.
Ukjent.

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På bakgrunn av manglende samsvarserklæringer på deler av anlegget og alder 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.

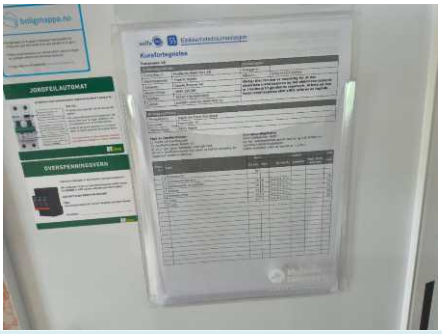
En utvidet el-kontroll gir en mer detaljert vurdering av det elektriske anleggets tilstand, og bidrar til å sikre at det er trygt og i henhold til gjeldende forskrifter.

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av leirholdige masser iht. NVE og kommunale kartdata.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1936.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Fuktindikator er benyttet på innside av grunnmur og det er påvist høyere indikasjoner på fukt nederst på grunnmur i forhold til øverst på grunnmuren. Dette indikerer at eventuell drenering ikke har tilstrekkelig funksjon og/eller kapillært oppsug fra grunnen. Det er registrert fuktmerker og saltutslag på vegger og gulv i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Det anbefales tiltak for oppgradering av drenering og fuktsikring rundt grunnmur, da eksisterende løsning vurderes som utilstrekkelig. Forholdet medfører økt risiko for fuktinntrenging i grunnmur og tilstøtende konstruksjoner, med fare for fuktskader, muggsopp og redusert levetid på bygningsdeler.

Kostnadsestimat er satt til ny drenering og fuktsikring av grunnmur.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har sannsynligvis betonggrunnmur og støpt betonggulv/plate på grunn.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Det er registrert enkelte sprekkdannelser i grunnmur og misfarging på innsiden av grunnmuren. Må sees i sammenheng med punkt "Fuktsikring og drenering".

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Sprekkdannelser og fuktpåvirkning kan føre til ytterligere svekkelse og nedbrytning av grunnmuren over tid. Det anbefales å følge utviklingen av registrerte riss og sprekker med jevnlig kontroll. Ved eventuell videre bevegelse, økende sprekkdannelse bør det gjøres utbedringer.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforholdet rundt boligen er relativt flat.

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. Det anbefales å gjøre terrengjusteringer i forbindelse med etablering av fuktsikring og drenering.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er sannsynligvis av støpejern fra byggeår.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er sannsynligvis av jernrør fra byggeår.
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.

Det er usikkerhet knyttet til hva slags materiale utvendige vannledninger og avløp er av. Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser og utskiftninger bør påregnes.

Utvendige vann og avløpsledninger antas å være fra byggeår. Rørene har 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.
• Avløpsanlegget må sjekkes.

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

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Det er sannsynligvis oljetank av glassfiber i følge eier. Alder på oljetanken er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Eier opplyser om en nedgravd oljetank på tomten. Fra 1. januar 2020 ble det forbudt å bruke fossil fyringsolje og parafin til oppvarming av bygninger. Tanker som permanent tas ut av bruk, skal tømmes og graves opp. Tanker som ikke kan gjenbrukes uten å representere fare for lekkasje, skal destrueres. Kommunen kan i særlige tilfeller gi
tillatelse til at tanker som permanent tas ut av bruk, rengjøres og fylles med sand, grus o.l. i stedet for oppgraving.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Oljetank må påregnes sanert.
- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Det må påregnes kostnader på sanering av oljetank.

Kostnadsestimat er satt til sanering av nedgravd oljetank. Prisen kan øke dersom det avdekkes lekkasjer fra oljetanken.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



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.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Det er ikke registrert radonmålinger eller dokumentasjon på radonsperre. Bygget må derfor vurderes å ha ukjent radonsikring sett opp mot dagens krav. Det mangler rekkverk på utvendige trapper samt håndløper på vegg i innvendig trappeløp, noe som gir redusert personsikkerhet. Åpninger i rekkverk i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav og medfører økt fare for fall/skade. Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred/skredfare iht. NVE og kommunale kartdata.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å foreta radonmåling og etablere tiltak ved behov. Det anbefales montering av rekkverk og håndløper for å bedre personsikkerheten, samt utbedring av rekkverk slik at åpninger tilfredsstiller dagens anbefalte sikkerhetsnivå. Ved framtidige tiltak på eiendommen bør forhold knyttet til skredfare vurderes nærmere i samsvar med gjeldende krav og anbefalinger.

Manglende dokumentasjon på radonsikring kan medføre usikkerhet knyttet til radonnivåer i boligen. Manglende rekkverk og håndløper gir økt risiko for fall og personskade. Store åpninger i rekkverk tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetskrav og kan utgjøre en særlig risiko for barn. Beliggenhet innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred/skredfare innebærer at området er vurdert å kunne være utsatt for skredhendelser.

Nestor Takst AS
Ægirs vei 10
4632 KRISTIANSAND

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje/bod

Byggeår
1942

Standard

Vedlikehold

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Beskrivelse
Garasjen er oppført i bindingsverk fra byggeår. Taktekking er av metallplater og takkonstruksjon av sperrer.
Det er stående kledningsbord og støpt betongplate på mark. Det er registrert råteskadet kledningsbord flere steder og det bør påregnes å skifte ut kledning og ytre skall i nær fremtid.

Garasjen gis kun en enkel beskrivelse og er enkelt kontrollert. Det er dermed ikke utført kontroll som kan sammenlignes med selve boligen hvor forskrift til avhendingslova ligger til grunn.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

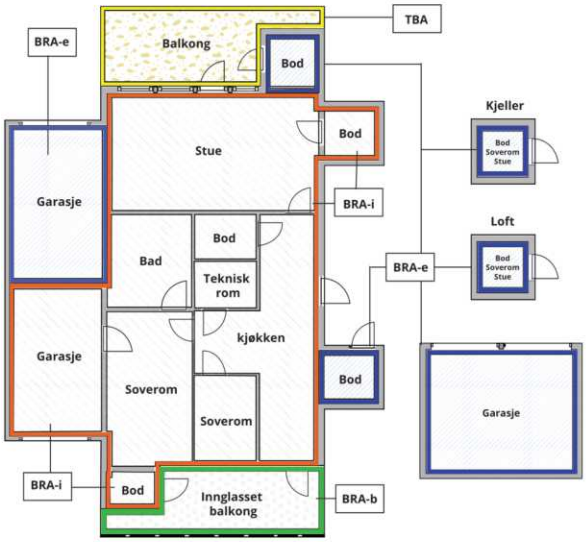
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loftsetasje	30			30		2	32
1. Etasje	56			56	11		56
Kjeller	37			37			37
SUM	**123**				**11**	**2**	**125**
SUM BRA	**123**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang		
1. Etasje	Stue, trapperom, kjøkken, vindfang, bad		
Kjeller	Bod		

Kommentar

Takhøyden i 2. Etasje varierer gjennom hele etasjen på grunn av skjevhet i etasjeskiller. Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbart og høyden varierer mye i 2. Etasje. Arealet er derfor vanskelig eller umulig å måle. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Godkjente plantegninger eksisterer ikke og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		32		32	
SUM		**32**			
SUM BRA	**32**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Godkjente plantegninger eksisterer ikke og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.6.2026	Gøran Knutsen	Takstingeniør
	Håkon Mollestad Omdal	Kunde
	Sindre Lian	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	418	52		0	1189.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Furumoen 10

Hjemmelshaver
Stausland Ingrid Synnøve

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Søgne. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse og har nærhet til skole, barnehage og servicetilbud. Det er kort avstand til sjø og friluftsområder med gode rekreasjonsmuligheter.

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

Boligen er SEFRAK registrert. Dette kan gi begrensninger i hva som kan foretas, spesielt utvendige fasader og lignende. Det anbefales at kjøper setter seg inn i detaljene rundt dette.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, treterrasse og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Nyere reguleringsplan kan ha betydning i forhold til veien, eventuelt mulig gjennomkjøring.

En del av hagen (gnr. 418 bnr. 110) er ikke del av salget. Har blitt benyttet av selger, men den eies av andre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Del med takstmann	08.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.06.2026	Det fremkommer ingen vesentlige avvik i egenerklæringsskjemaet utover forhold omtalt i rapporten.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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.

Nestor Takst AS
Ægirs vei 10
4632 KRISTIANSAND

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 ytteregger). 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/ZK9164

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: 10.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sædberg & Lian	Oppdragsnr.	131260312
Addresse	Furumoen 10		
Postnr.	4640	Sted	SØGNE
Selgers navn	Ingrid Synnøve Stausland		
Selgers navn	Håkon Mollestad Omdal		

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

Navn på fullmektig:

Advokat Håkon Omdal

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1986

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

87

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Frende

Våtrom

Initialer selger:
H M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskrivelse:

Huset er fra 1930-taller så det er noen mindre sprekker og skjevheter.

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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 faglært, og av hvem:

Det er byttet vinduer fra enkelt til dobbelglass for lenge siden.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ukjent.

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 er synlig fukt og merker på veggene i kjelleren.

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

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

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:

Nyere sikringsskap +/- 10 å siden. Ble gjort noe arbeid i forbindelse med installering av varmepumpe.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Mydlands Elektriske.

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

Beskriv:

Selger beskriver at det fortsatt er nedgravd oljetank på eienommen.

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

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

Beskrivelse:

Det har i nyere tid vært små maur på badet, men boligen er fra 1930- tallet så det har vært noe mer.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Gammel bygg med dårlig dør og port, og generelt behov for utbedring og vedlikehold.

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

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

Beskrivelse:

Nyere reguleringsplan kan ha betydning i forhold til veien, eventuelt mulig gjennomkjøring.

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

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

Beskrivelse:

En del av hagen (gnr. 418 bnr. 110) er ikke del av salget. Har blitt benyttet av selger, men den eies av noen andre.

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Boligen er fra 1930-taller og det har nok nok blitt blitt uført diverse arbeider og oppgraderinger, men det det langt tilbake i tid.Egenerklæringen er fylt ut av advokat Håkon Omdal etter samtaler med selger/eier og familie. Selger er svaksynt/blind.

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 10.06.2026

Signert av *Håkon Mollestad Omdal*

Initialer selger:
H M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Furumoen 10

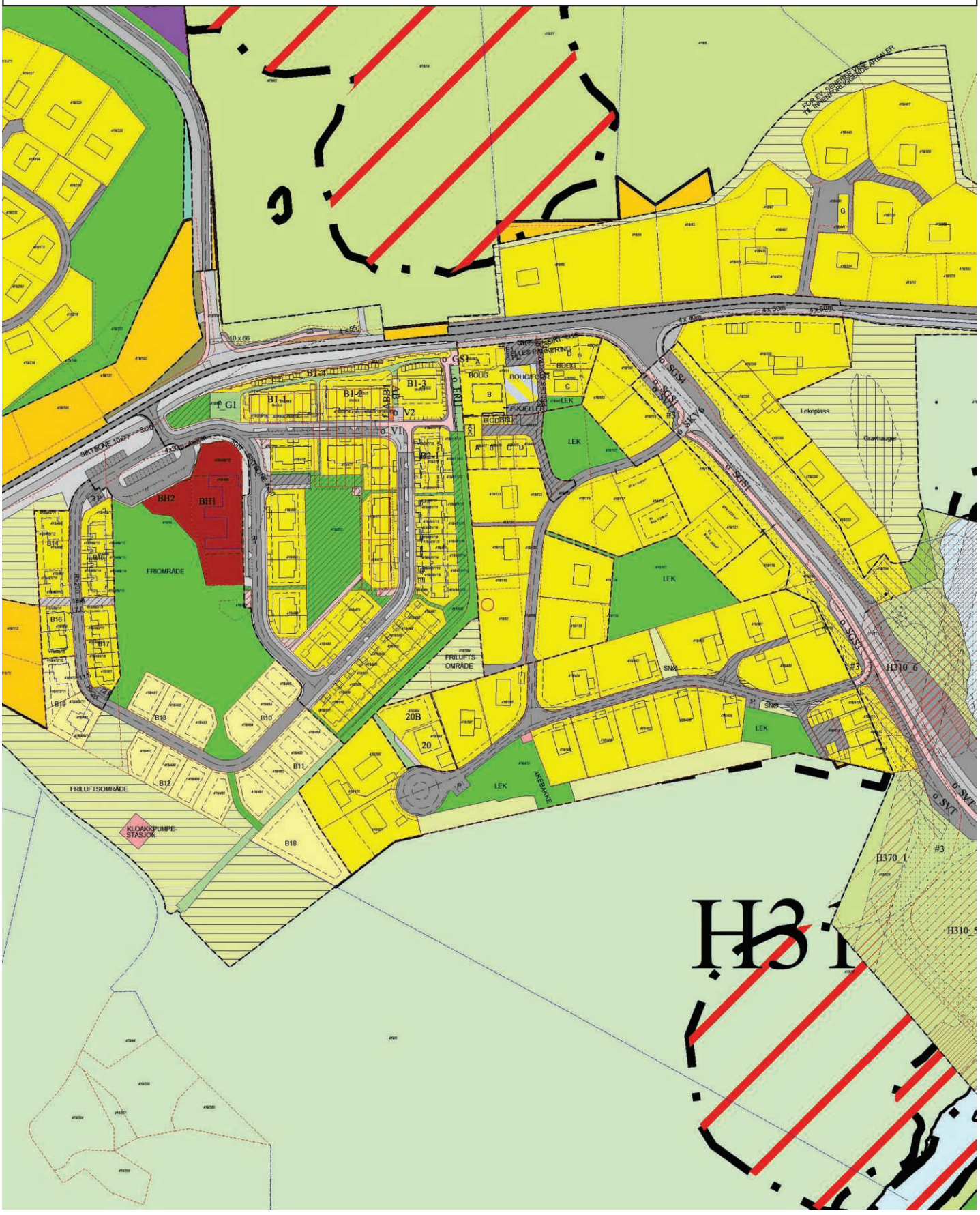
Dato: 05.06.2026

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



Kristiansand S.

19640122-1
Stauslandsmoen

V E D T E K T E R

for reguleringsplan for Stauslandsmoen i Søgne kommune.

(Datert6/8-58, rev. 07/12-2021).

§1. Det regulerte området er på planen begrenset med rød strek. Innenfor dette området plasseres bygningene i forhold til veger og grenser som angitt på reguleringsplanen. Der det er angitt gjelder byggegrenser og BYA som vist i reguleringskart.

§2. Bebyggelsen skal være åpen villamessig bebyggelse i en, halvannen eller to etasje. For område B1 tillates det etablert underetasje. På tomten kan det, dersom bygningsrådet godkjenner det, oppføres en garasje eller et uthus på inntil 30 m2.

§3. På veg 10 tomt nr. 14 kan det bygges nærbutikker. Den på planen angitte bebyggelsesform er ikke bindende.

§4. Bygningsrådet fastsetter i hvert enkelt tilfelle det antall leiligheter som tillates oppført på en tomt idet det tas hensyn til husets og tomtens beskaffenhet og karakter.

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

§6. Bygningene skal ha sadel- eller hvalmtak med takvinkel mellom 22,5° og 45°.

§7. Bygningsmyndighetene skal ved sin behandling av byggeanmeldelsen ha for øye at bebyggelsen får en god utforming og materialbehandling og at bygninger i samme bygningsflukt får en mest mulig ensartet utforming med hensyn til takform, takvinkel og fasadebehandling. For område B1 skal det utføres geoteknisk prosjektering før tiltak.

§8. Industri- og håndverksbedrifter, dyrefarmer o.l. tillates ikke anlagt. Husdyrhold av fjærfe til eget bruk kan tillates med bygnings- og helserådets samtykke.

§9. Tomtene skal inngjerdes på en av bygningsrådet godkjent måte. Gjerder skal ikke ha større høyde enn 1,20 m, og innfor samme tomtegruppe bør de ha ensartet konstruksjon og høyde.

§10. Ved siden av disse vedtekter gjelder bygningslov og

forskrift og de til enhver tid gjeldende vedtekter i kommunen.

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

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

§13. Rekkefølgebestemmelser

Før det gis rammetillatelse til ny boligbebyggelse og anleggsarbeid innenfor B1, skal det foreligge:
Godkjent utomhusplan for lekeplass ved Furumoen, gnr/bnr 418/107.

Før det gis igangsettingstillatelse til ny boligbebyggelse innenfor B1 skal:
Møteplassfunksjoner innefor lekeplass ved Furumoen, gnr/bnr 418/107, være sikret opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

Tiltakshaver sette opp rystelsesmålere i nabobygg på tilstøtende tomter.

Mindre endring vedtatt i BSU 12.01.2023 som sak 8/23.

REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET

STAUSLANDSMOEN I SØGNE KOMMUNE

UTARBEIDET I TIDEN JULI -57 TIL AUGUST -58

6-8-58 Ingvar Johnsen ARKITEKT M.N.A.L

KORR. 20/8-60

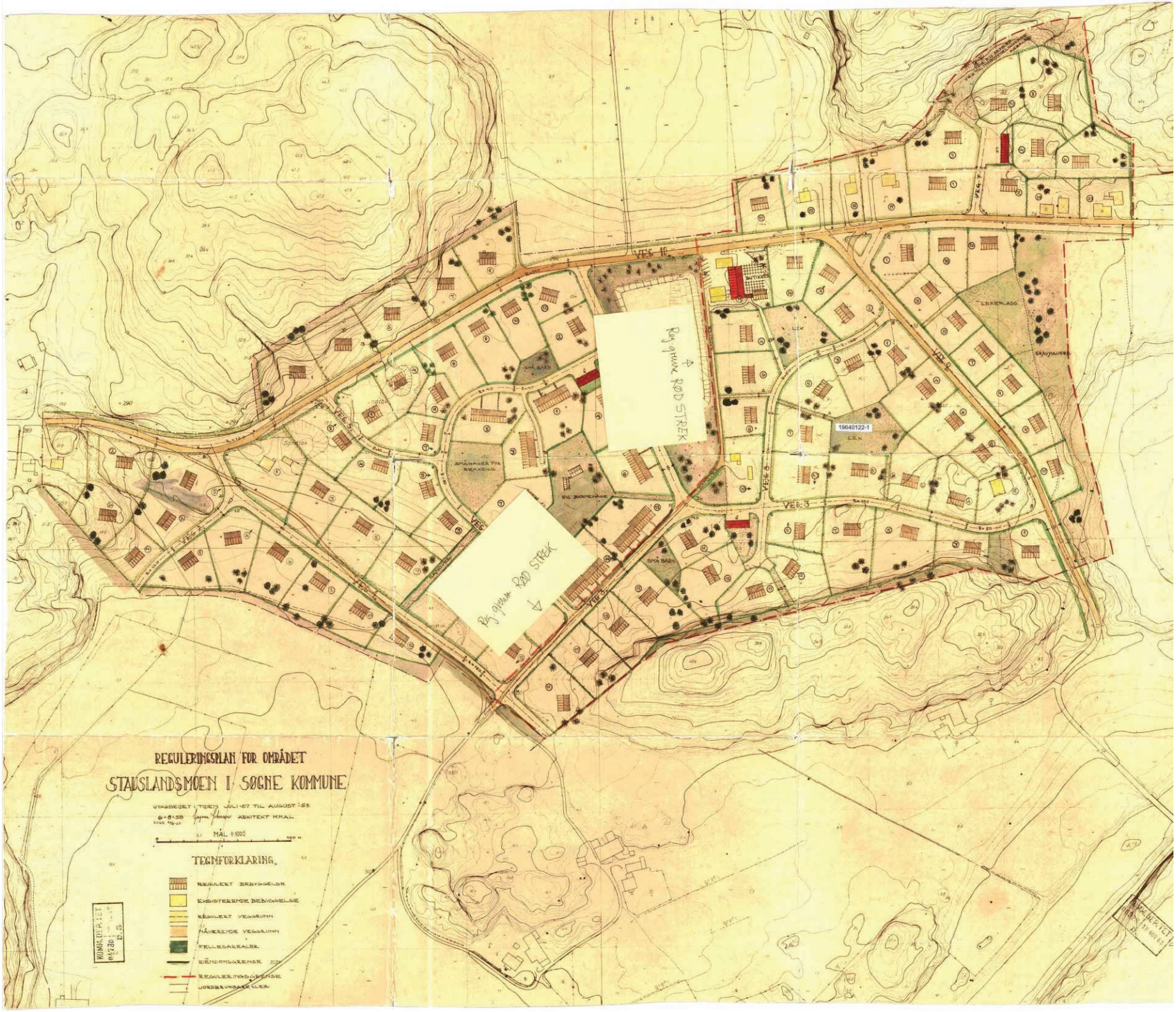
MÅL 1:1000

0 100 M.

TEGNFORKLARING.

- REGULERT BEBYGGELSE
- EKSISTERENDE BEBYGGELSE
- REGULERT VEGGRUNN
- NÅVÆRENDE VEGGRUNN
- FELLESAREALER
- EIENDOMSGRENSE 3030
- REGULERINGSGRENSE
- JORDBRUKSAREALER

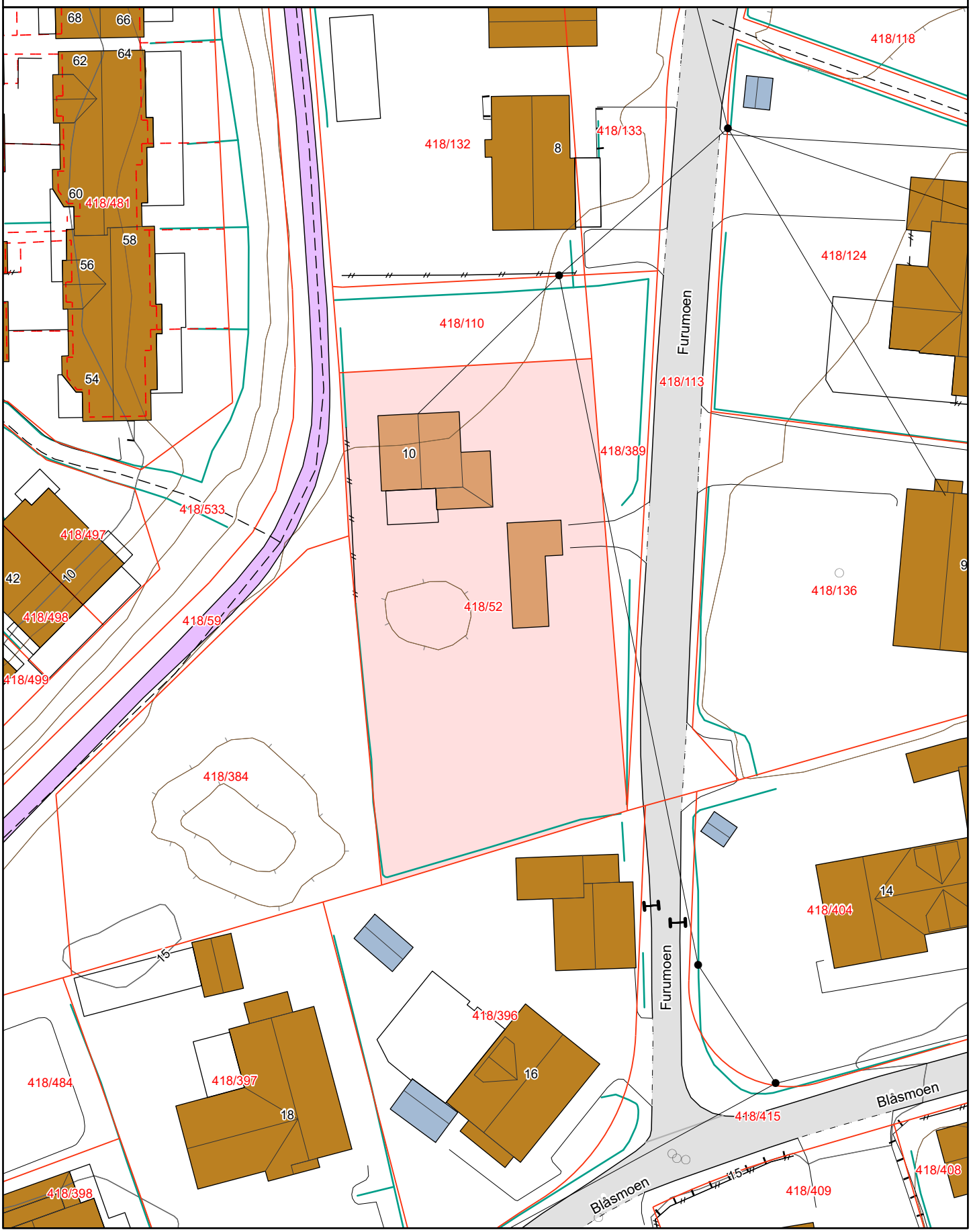
KOMM. DEP. I ET
04.12.30
D. 3


REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET
STAUSLANDSMOEN I SØGNE KOMMUNE
UTARBEIDET I TIDEN JULI '57 TIL AUGUST '58
6-8-58
ARKITEKT MNAL
MÅL 1:1000
TEGNFORKLARING.
REGULERT BEBYGGELSE
EKSISTERENDE BEBYGGELSE
REGULERT VEGGRUNN
NÅVERENDE VEGGRUNN
FELLESAREALER
EIENDOMSGRENSE
REGULERINGSGRENSE
JORDBRUKSAREALER
Rød strek RØD STREK
Rød strek RØD STREK
VEG 10
VEG 7
VEG 5
VEG 6
VEG 3
VEG 2
VEG 1
BUTIKKER
LEKEPLASS
GRAVHAUGER
LEK
SMÅ BARN
SMÅHAGER TIL BEKKEHUS
EVT. BARNEHAGE
19640122-1

Oversiktskart

Adresse: **Furumoen 10, 4640 Søgne**
Gnr/Bnr: **4204/418/52/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1189 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 04.06.2026



Matrikkelkart

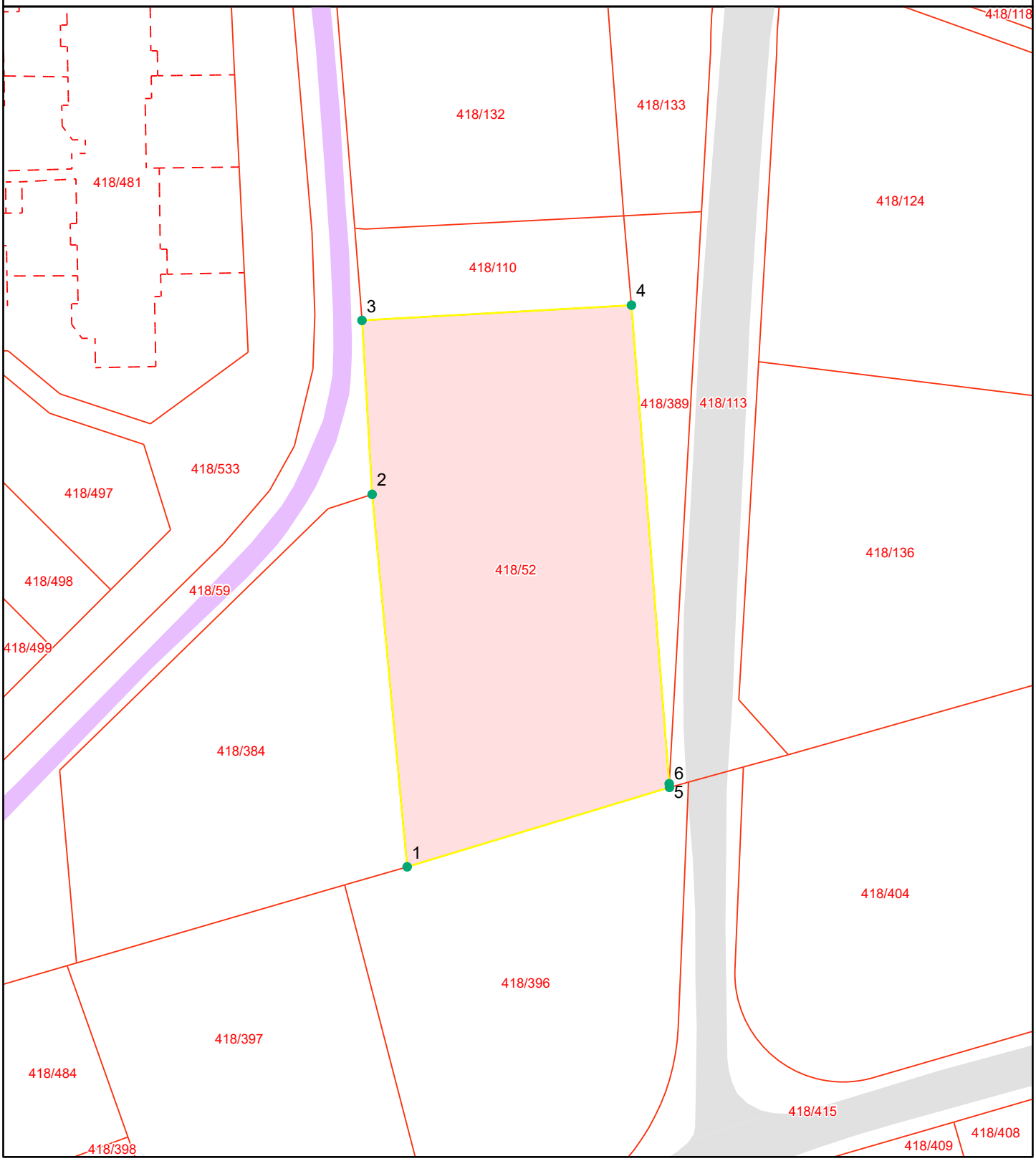
Adresse: **Furumoen 10, 4640 Søgne**
Gnr/bnr: **4204/418/52/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1189 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 04.06.2026

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: 1189 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6438889.26	431056.98	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	34.54	0
2	6438923.58	431053.75	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	16.09	0
3	6438939.61	431052.81	Jord	Rør	Terrengmålt	10	24.96	0
4	6438941.01	431077.68	Jord	Rør	Terrengmålt	10	44.32	0
5	6438896.92	431081.16	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	0.34	555578082
6	6438896.58	431081.19	Jord	Stein med kors og vitner	Terrengmålt	10	25.35	0

Furumoen 10

Nabolaget Nygårdsheia/Torvmoen - vurdert av 57 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nygård skole (1-7 kl.) 342 elever, 29 klasser	14 min 1.3 km	
Langenes skole (1-7 kl.) 246 elever, 14 klasser	3 min 2.4 km	
Tangvall skole (8-10 kl.) 280 elever, 25 klasser	5 min 2.7 km	
Søgne videregående skole 180 elever, 12 klasser	13 min 1.1 km	
Søgne skole- og idrettssenter vgs 600 elever	5 min 2.7 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Stausland Linje 40E, 42	3 min 0.2 km	
Nodeland stasjon Linje F5	14 min 10.7 km	
Kristiansand Kjevik	33 min	

BARNEHAGER

Torvmoen barnehage (1-5 år) 60 barn	3 min 0.2 km	
Spiren barnehage Avd Hvitveisen (0... 19 barn	7 min 0.7 km	
Sjøstjerna barnehage (1-5 år) 79 barn	14 min 1.2 km	

DAGLIGVARE

Bunnpris Høllen	21 min
Coop Mega Søgne	21 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Brennåsen senter	10 min
Vitusapotek Søgne	21 min
Søgne Vinmonopol	6 min

SPORT

Nygårdsheia Myggis	9 min
Søgne v.g skoles gymsal	13 min
Family Sports Club Søgne	22 min
Fresh Fitness Søgne	5 min

«Veldig tilrettelagt med grøntanlegg, lekeplass og benker. Forholdsvis stille.»

— Sitat fra en lokalkjent

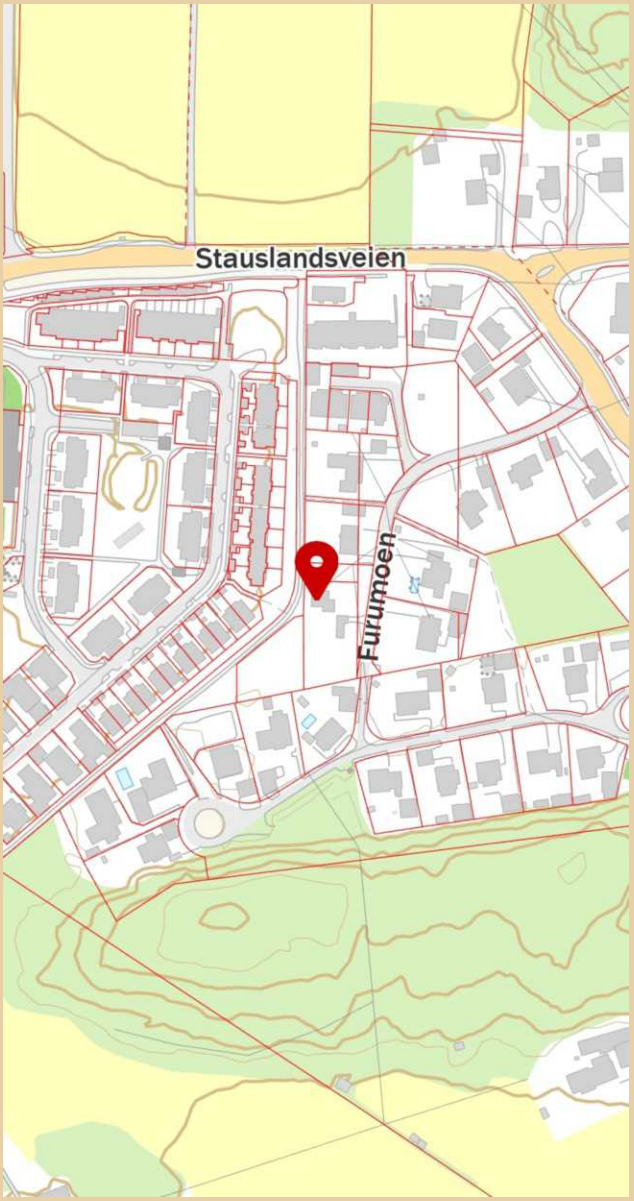
Gateparkering
Lett 89/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026