PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

VEDLEGG
NORDTJØNNVEIEN 17D

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Regulering og eiendomskart

Sjekk gyldighet på rapport

Knudsen Takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Rekkehus

Adresse

Nordtjønnveien 17 D

4620 KRISTIANSAND S

4204/13/0/1219/0/0

Rapportdato

09.04.2025

TG 0	1
TG 1	1
TG 2	17
TG 3	4
TG IU	0

Befaring utført den 03.04.2025 av:



Daniel Knudsen
Knudsen Takst

Sertifisert takstmann

Malmveien 5b
4629 Kristiansand

+4745789199
knudsentakst@outlook.com

Knudsen Takst

Om rapporten

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

NORDTJØNNVEIEN 17 D - 4204/13/0/1219/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

NORDTJØNNVEIEN 17 D - 4204/13/0/1219/0/0

Nivå av analysen

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

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

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

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

NORDTJØNNVEIEN 17 D - 4204/13/0/1219/0/0

Struktur og referansenivå

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

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

NORDTJØNNVEIEN 17 D - 4204/13/0/1219/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

Om boligen

Adresse: Nordtjønnveien 17 D , 4620, KRISTIANSAND S

Matrikkel: 4204/13/0/1219/0/0

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1958.

Tomt: 158.40 m^2

Hjemmelshaver(e): Carina Solvik Abusland

Rekvirent: Annet

Tilstede på befaring: Familie til hjemmelshaver

Byggemetode: Bolig med kjeller oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur. Liggende kledning av trepanel.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

De fleste bygningsdeler er av eldre dato/ opprinnelig byggeår. Det vil måtte påregnes en del tiltak i tiden som kommer. For mer detaljert informasjon anbefales det å lese rapportens respektive punkter.

Hindringer på befaringsdagen

Taktekking og pipe er kun kontrollert fra bakkeplan, da det ikke var etablert tilstrekkelig og sikker adkomst adkomst.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Boligen er et dødsbo som selges ved en fullmektig. Fullmektig har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Det er behov for utbedringer av noen bygningsdeler, se rapporten for mer informasjon.

Areal/oppmåling

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

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

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

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

NORDTJØNNVEIEN 17 D - 4204/13/0/1219/0/0

1.Etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
46 m^2	0 m^2	46 m^2	0 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Entre, gang, kjøkken og stue.	

2.etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
39 m^2	2 m^2	41 m^2	0 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Bad og 3 soverom.	Bod/garderobe.

U.etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
25 m^2	2 m^2	27 m^2	0 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Kjellerstue og vaskerom	Bod.

Totalt areal

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
110 m^2	4 m^2	114 m^2	0 m^2

Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

1.Etasje			
BRA-i 46 m^2	**BRA-e** 5 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 65 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entre, gang, kjøkken og stue.	**Beskrivelse av BRA-e** Hagestue.	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Terrasse på 3 nivåer.

2.etasje			
BRA-i 41 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Bad, bod/garderobe og 3 soverom.	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

U.etasje			
BRA-i 27 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Kjellerstue, bod og vaskerom.	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**

Sum areal			
BRA-i 114 m^2	**BRA-e** 5 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 65 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 119 m^2

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

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

U.etasje	
BRA 27 m^2	**ALH** 14 m^2
GUA 41	**Beskrivelse av ALH** Innredet bod med lav takhøyde.

NORDTJØNNVEIEN 17 D - 4204/13/0/1219/0/0

Oppsummert

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

17 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Grunnmur / fundamenter: Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. Noe mindre riss og sprekker ble avdekket på grunnmuren, ytterligere undersøkelser og tiltak er påregnelig.

Drenering: Stedvis salt/kalkutslag avdekket nederst på vegger i kjeller/sokkeletasjen.

Rom under terreng: På bakgrunn av alder på drenering og fuktsikring settes TG 2.

Radonsikring: Det er ikke utført måling av radon i boligen. Det er ikke etablert radonsperre i boligen.

Vinduer / dører: Tilstandsgrad 2 er satt pga kort gjenværende brukstid på vinduer som ikke er skiftet. Bør forventes utbedringer etterhvert.

Takkonstruksjon: Taket er oppbygd som et saltak uten tegn til svai og konstruksjonsfeil. Tg2 settes pga gjenværende levetid nærmer seg oppnådd.

Taktekking og beslag: Det ble ikke avdekket vesentlige skader på tekkingen på befaringsdagen. Tekkingen vurderes å ha oppnådd forventet levetid.

Takrenner og nedløp: Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

Piper / ildsteder: Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen og utvendig over tak. Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Etasjeskillere av tre. Generelt store skjevheter i alle etasjer grunnet alder. Det ble målt med krysslaser. Stedvis knirk.

Trapp: Manglende håndløper på vegg.

Vaskerom kjeller: Vaskerommet har slitte overflater og det må påregnes oppgradert. Rommets tettesjikt er utdatert og kan ikke forventes være tett. Det er ikke etablert sluk på gulvet. Avløp vask og vaskemaskin direkte koblet inn i soil avløpsrør. TG 2 er gitt i bakgrunn av alder på rommets fuktsikring.

Kjøkken: Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. Det registreres en del slitasje på innredningen.

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.

Innvendige overflater: Generell høy slitasje på overflater. Løsnet tapet og mange spiker/skruehull. Fliser i gang løsnet pga sig i tilbygg.

NORDTJØNNVEIEN 17 D - 4204/13/0/1219/0/0

4 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

Yttervegger / fasader: Skjevheter på tilbygg må utbedres for at ikke det skal bli lekkasje i overgangen til husvegg.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Terrasse: Konstruksjonen er værslitt og bærere preg av manglende vedlikehold. Manglende rekkverk ved trapp.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Bad - Totalvurdering av overflater: Overflater registreres å ha høy slitasjegrad og tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Trapp kjeller: Ferdsel i og bruk av trappen anbefales ikke på bakgrunn av manglende håndløpere.

Kostnadsestimat: Tiltak under 10.000

0 Bygningsdeler med TG IU TG IU

1 Dokumentasjon

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

Kommentar:
Ikke blitt utført arbeid på boligen de siste 5 årene.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Boligen er et dødsbo som selges ved en fullmektig. Fullmektig har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.

Når ble egenerklæringen signert?
31.03.2025.

NORDTJØNNVEIEN 17 D - 4204/13/0/1219/0/0

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet: Påbygd inngangsparti er ikke med på tegninger mottatt av kommunen. Ikke noe feil av den grunn da resten av rekken har samme påbygg.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Kommentar:
Det er innhentet kommunale dokumenter og det fremkommer ingen attester for denne boligen. Byggeanmeldelse fra 1958 er mottatt.

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

NORDTJØNNVEIEN 17 D - 4204/13/0/1219/0/0

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

Type fundament/grunnmur:
Støpt grunnmur

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

Kommentar:
Noe sprekkdannelse i grunnmur. Ikke mer enn normalt med tanke på alder av bygning.

Totalvurdering av grunnmur og fundament

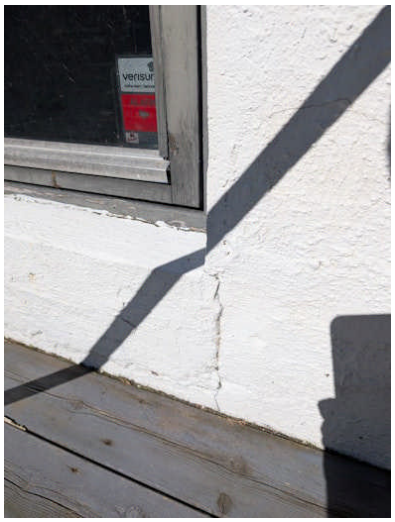
Kommentar:
Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold.
Noe mindre riss og sprekker ble avdekket på grunnmuren, ytterligere undersøkelser og tiltak er påregnelig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

Bilde:





NORDTJØNNVEIEN 17 D - 4204/13/0/1219/0/0

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

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Nei

Er det terrengfall fra grunnmur?
Nei

Kommentar:
Kun terrengfall fra grunnmur på hagesiden.

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Kommentar:
Takvann ledes ned i dreneringsrør.

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Stedvis salt/kalkutslag avdekket nederst på vegger i kjeller/sokkeletasjen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

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

NORDTJØNNVEIEN 17 D - 4204/13/0/1219/0/0

Bilde



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

Er det påforede yttervegger?
Ja

Kommentar:
Panel på vegger i kjellerstue.

Er det oppforede gulv?
Ja

Kommentar:
Parkett lagt i kjellerstue.

Er det etablert fuktsikring?
Nei

Er det synlige tegn til fukt?
Ja

Kommentar:
Noe tegn på fukt på vegger i bod. Fuktmerker og saltutslag.

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

Kommentar:
Hulltaking utført i utforet vegg. Ingen forhøyede fuktverdier.

Er rommet ventilert?
Nei

Kommentar:
Kun naturlig ventilert.

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:
På bakgrunn av alder på drenering og fuktsikring settes TG 2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

NORDTJØNNVEIEN 17 D - 4204/13/0/1219/0/0

Bilde



6 Radonsikring TG 2

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?
Nei

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

Totalvurdering av radon

Kommentar:
Det er ikke utført måling av radon i boligen. Det er ikke etablert radonsperre i boligen.

NORDTJØNNVEIEN 17 D - 4204/13/0/1219/0/0

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Entre/inngangsparti bygget på etter byggeår.

Fasade
Liggende trekledning

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

Kommentar:
Tilbygg har mest sannsynlig seget rundt fundamentet da det tipper ut fra vegg. Sprekker i gulv/vegger/tak innvendig synlige tegn på dette. Kledning utvendig har en åpning mot husvegg.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Ja

Kommentar:
Noe fukt og råteskader rundt vindu og nederste bord på kledning.

Musetetting?
Nei

Lufting av kledning?
Ja

Totalvurdering av yttervegger

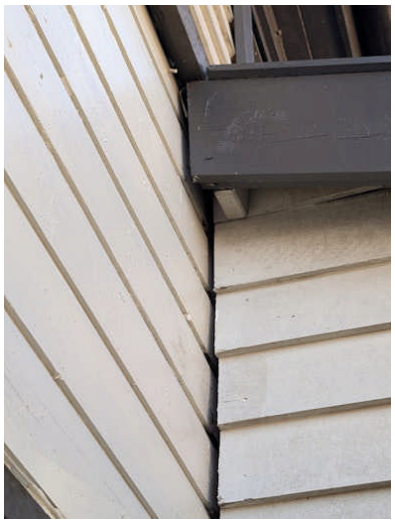
Kommentar:
Skjevheter på tilbygg må utbedres for at ikke det skal bli lekkasje i overgangen til husvegg.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 50.000 – 100.000

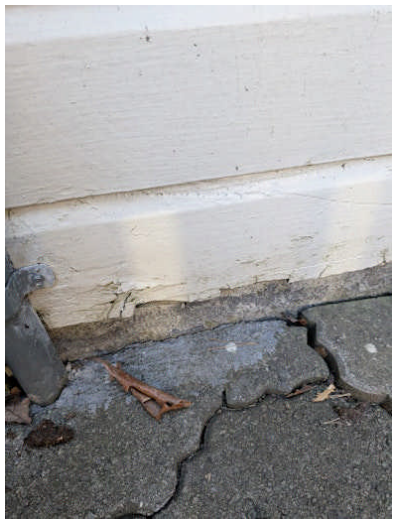
Levetid:
Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

NORDTJØNNVEIEN 17 D - 4204/13/0/1219/0/0

Bilde







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

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Ytterdøren fra byggeår.
Terassedør med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Enkelte vinduer skiftet ved behov senere år.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Tilstandsgrad 2 er satt pga kort gjenværende brukstid på vinduer som ikke er skiftet. Bør forventes utbedringer etterhvert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

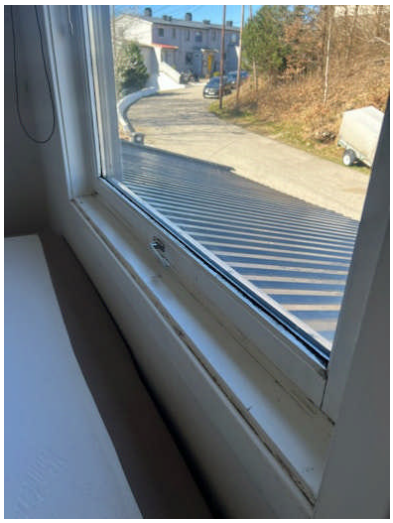
Levetid:

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

Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

NORDTJØNNVEIEN 17 D - 4204/13/0/1219/0/0

Bilde



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

Type:
Terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Ja

Kommentar:
Terrasse over flere nivåer. Rekkverk mangler ved trapp.

Er det etablert rekkverk?
Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Konstruksjonen er værslitt og bærere preg av manglende vedlikehold. Manglende rekkverk ved trapp.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

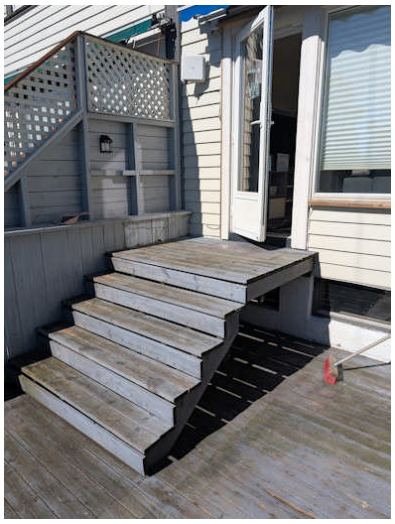
Levetid:

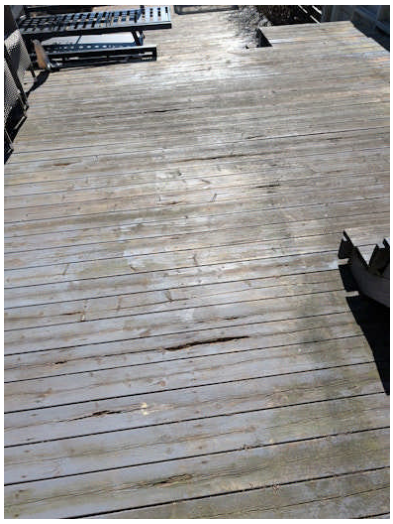
Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

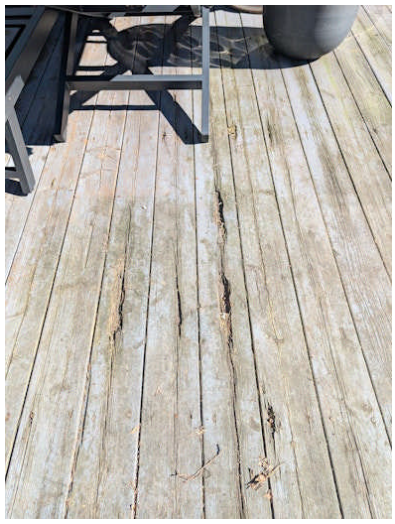
Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

NORDTJØNNVEIEN 17 D - 4204/13/0/1219/0/0

Bilde







10 Takkonstruksjon TG 2

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

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

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

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Taket er oppbygd som et saltak uten tegn til svai og konstruksjonsfeil. Tg2 settes pga gjenværende levetid nærmer seg oppnådd.

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

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Oppgraderinger mest sannsynlig utført etter byggeår.

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå, Annet

Taktekking:
Lakkerte stålplater

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

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Det ble ikke avdekket vesentlige skader på tekkingen på befaringsdagen.
Tekkingen vurderes å ha oppnådd forventet levetid.

Levetid:

- Normal tid før omlegging profilerte stålplater på tak er 30-50 år.
- Normal intervall for utskiftinger av luftelyrer,ventilasjonshetter er 20-40 år.
- Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

NORDTJØNNVEIEN 17 D - 4204/13/0/1219/0/0

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

Type renner/nedløp:
Plast

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Takrenner og nedløp har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder: Plastrenner: 10 - 15 år.

Bilde



NORDTJØNNVEIEN 17 D - 4204/13/0/1219/0/0

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

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Våtrommets alder er ukjent, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at badet er renovert etter byggeår.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

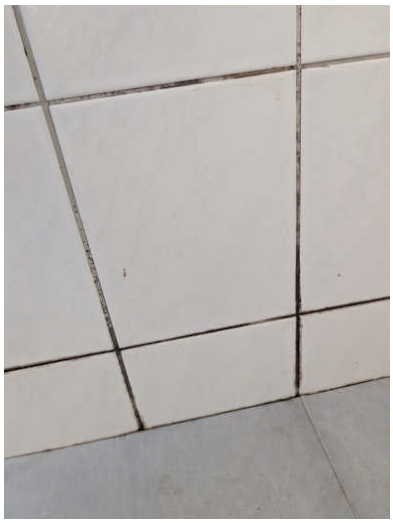
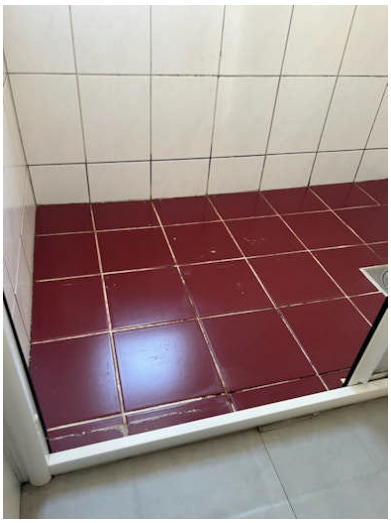
Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Sprekk i fliser over dør og ved gulv ved dusj. Høy slitasjegrad fliser og fuger pga alder. Blitt lagt noe plastbelegg over en del av gulvet.

Bilde

Er det fall til sluk?
Nei

Kommentar:
Tilnærmet flatt fall med oppkant ved dør.

NORDTJØNNVEIEN 17 D - 4204/13/0/1219/0/0

Kommentar:
Overflater registreres å ha høy slitasjegrad og tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Levetid:

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

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

Kommentar:
Det er kun visuelt tegn til slukmansjett i sluket.

Bilde



NORDTJØNNVEIEN 17 D - 4204/13/0/1219/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

Levetid:

Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk i vask og dusj.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Nei

Kommentar:
Det er kun naturlig av trekk på badet.

Sanitærutstyr:
Dusjnisje med dusjgarnityr på vegg, Innredning med servant, Gulvmontert toalett

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

Bilde



NORDTJØNNVEIEN 17 D - 4204/13/0/1219/0/0

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

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

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

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ingen konstaterte fuktskader.

Bilde



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Badet bør renoveres før videre bruk.

NORDTJØNNVEIEN 17 D - 4204/13/0/1219/0/0

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

Type pipe:
Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

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

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen og utvendig over tak.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

Bilde



NORDTJØNNVEIEN 17 D - 4204/13/0/1219/0/0

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

Type:
Tre/bjelkelag

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

Kommentar:
Generelt noe skjevheter i alle etasjer grunnet alder. Det ble målt med krysslaser. Stedvis knirk.
Gulv er vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser med tanke på alder.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Etasjeskillere av tre. Generelt store skjevheter i alle etasjer grunnet alder. Det ble målt med krysslaser. Stedvis knirk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

NORDTJØNNVEIEN 17 D - 4204/13/0/1219/0/0

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

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

Kommentar:
Lukket utførelse med manglende håndløper på vegg.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Manglende håndløper på vegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

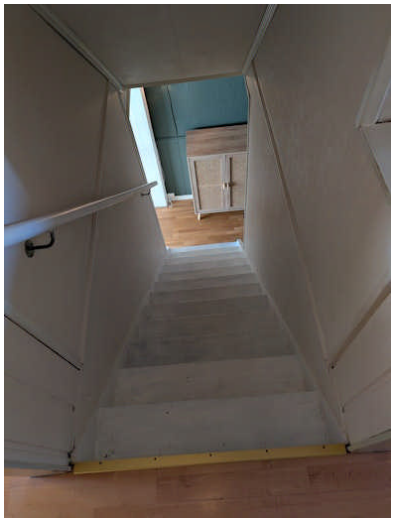
Kommentar:
Det anbefales å etablere fastmontert håndløper på vegg.

Levetid:

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

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

Bilde



NORDTJØNNVEIEN 17 D - 4204/13/0/1219/0/0

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

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

Kommentar:
Lukket utførelse med manglende håndløper på vegg.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Ferdsel i og bruk av trappen anbefales ikke på bakgrunn av manglende håndløpere.

Kostnadsestimat:
Tiltak under 10.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

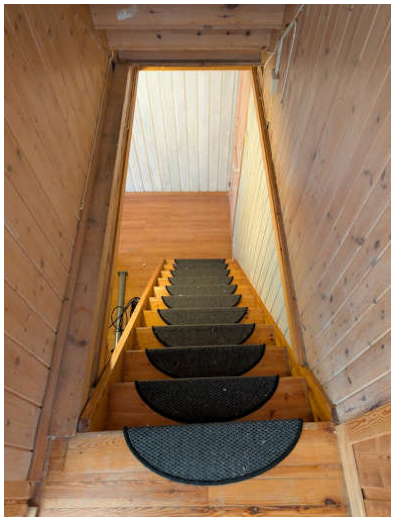
Kommentar:
Det anbefales å etablere fastmontert håndløper på vegg.

Levetid:

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

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

Bilde

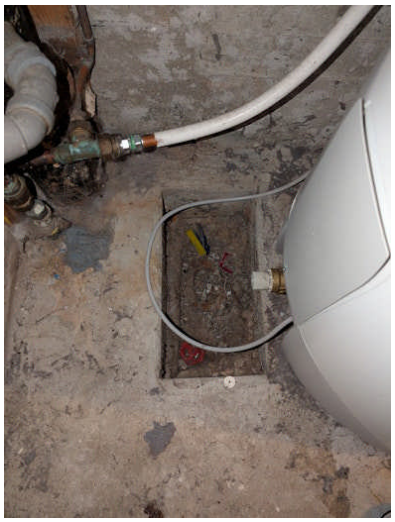


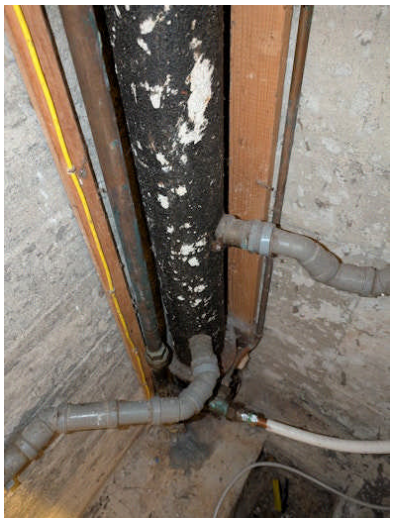
NORDTJØNNVEIEN 17 D - 4204/13/0/1219/0/0

Totalvurdering

Kommentar:
Vaskerommet har slitte overflater og det må påregnes oppgradert. Rommets tettesjikt er utdatert og kan ikke forventes være tett. Det er ikke etablert sluk på gulvet. Avløp vask og vaskemaskin direkte koblet inn i soil avløpsrør. TG 2 er gitt i bakgrunn av alder på rommets fuktsikring.

Bilde





NORDTJØNNVEIEN 17 D - 4204/13/0/1219/0/0

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk.

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

Integrerte hvitevarer:
Ingen

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

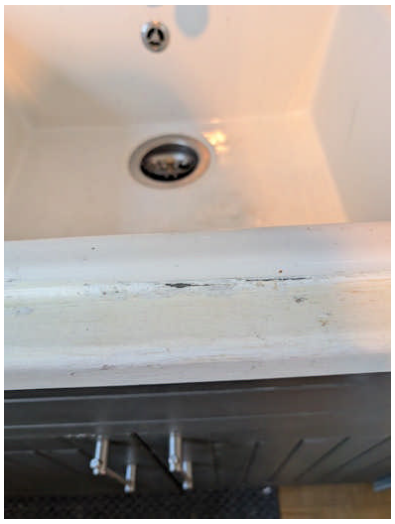
Kommentar:
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.
Det registreres en del slitasje på innredningen.

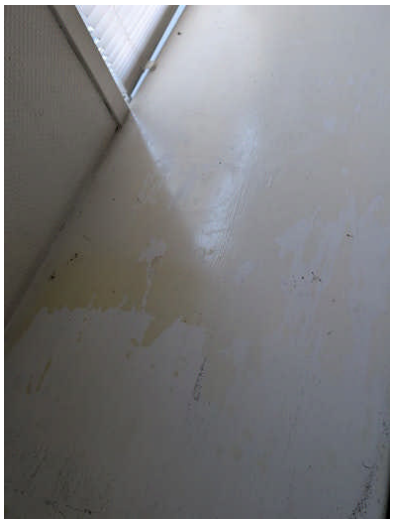
Levetid:

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

NORDTJØNNVEIEN 17 D - 4204/13/0/1219/0/0

Bilde





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

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

Kommentar:
Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

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

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Berederen er datert 2012 og rommer 198 liter.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

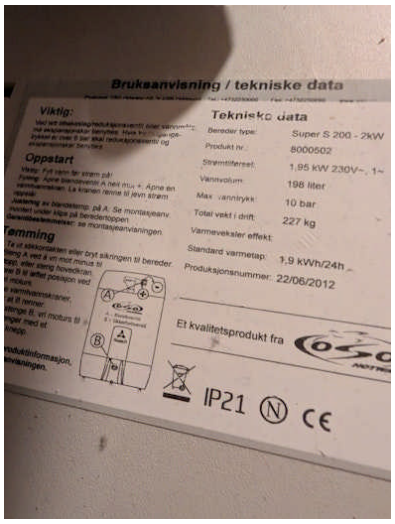
Levetid:

ⓘ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

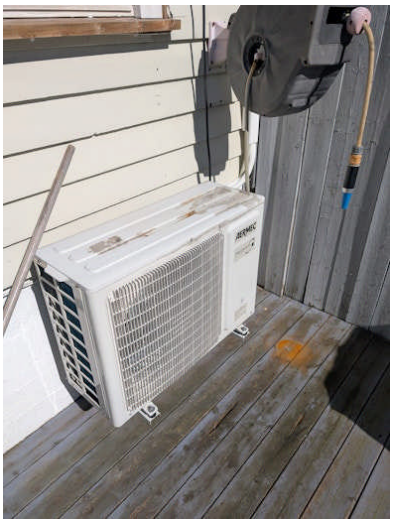
ⓘ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

NORDTJØNNVEIEN 17 D - 4204/13/0/1219/0/0

Bilde







NORDTJØNNVEIEN 17 D - 4204/13/0/1219/0/0

21 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Automatsikring

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

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Kommentar:
Det er ingen tegn til samsvarserklæringer. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Ukjent

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Ukjent

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

NORDTJØNNVEIEN 17 D - 4204/13/0/1219/0/0

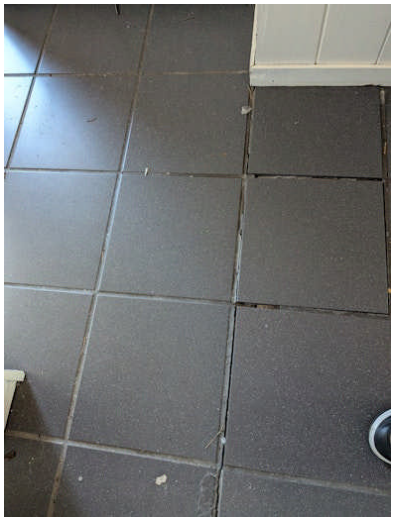
Bilde



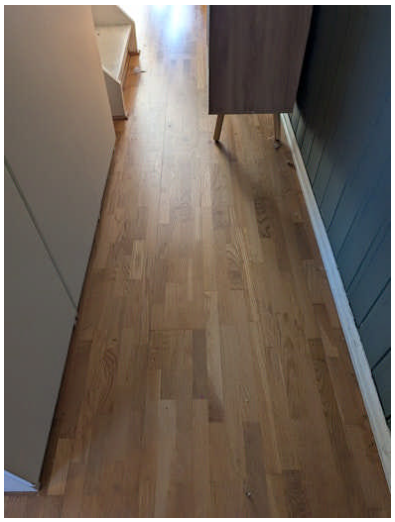
Overflater gulv

Fliser i gang og bad, betongdekke deler av kjeller, parkett/laminat resterende rom.

Bilde



Bilde



Overflater vegg / himling

Panel på vegger i kjellerstue, fliser på vegg bad ellers tapet på vegger generelt. Panel og takplater i himling.

NORDTJØNNVEIEN 17 D - 4204/13/0/1219/0/0

Bilde



Bilde



Bilde



Totalvurdering av overflater

Kommentar:
Generell høy slitasje på overflater. Løsnet tapet og mange spiker/skruehull. Fliser i gang løsnet pga sig i tilbygg.

23 Utestue TG 1

De enkelte bygningsdeler sjekkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetsvurdering. Sjekk spesielt fuktinnsig. Vurder helheten i forhold til skjevhet, stabilitet.

Totalvurdering av bygget

Kommentar:
Normal bruksslitasje.

Bilde



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131250168

Selger 1 navn
Carina Solvik Abusland

Gateadresse
Nordtjønnveien 17D

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4620

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Kristin Solvik

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250168

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 131250168

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Carina Solvik Abusland	e917063494ca930481ae0e1841b160c9da3dd579	31.03.2025 18:41:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 131250168

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

KRISTIANSAND KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

N

Område: Nordtjønnveien 17D

Dato: 28.03.2025

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 83 AUGLAND TERRASSE, VESTRE DEL

Forslag til v e d t e k t e r til
reguleringsplan for Blåbærheia 7. mai 1957. Augland Terrasse (vestre del).

Stadfestet 12. O4. 1958

---

§ 1.
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense (rød strek). Innenfor denne skal bebyggelsen plasseres i forhold til veger og nabogrenser som vist på planen. Mindre forskyvninger kan godkjennes av bygningsrådet når spesielle grunner taler for det.

§ 2.
På tomtene Tverrvegen 1 og 3 skal husene oppføres i 2 etasjer med gesimshøyde på max. 7 m og mønehøyde på max. 9 m. Hvor terrenget ligger til rette for en utnyttelse av del av kjeller til beboelsesrom kan bygningsmyndighetene kreve en lavere gesimshøyde enn 7 m. Garasjebygg skal ha en maksimalt gesimshøyde på 2,2 m. Bygningsmyndighetene fastsetter i hvert enkelt tilfelle hvor høydene skal måles.

§ 3.
Bygningene skal ha sadeltak med takvinkel på 27 grader og plasseres med møneretning som vist på planen.

§ 4.
Rekkehusene kan oppføres i tre med branngavl for minst hver 15O m2 grunnflate. På tomtene Nordtjønnveien 8, Hasselbakken 16, 18 ,22, Tverrveien 1 og 3 skal oppføres eneboliger evt. tomannsboliger hvor dette faller naturlig.

§ 5.
På tomt 11 kan oppføres et forretningsbygg i 1 etasje og en dobbelt garasje.

§ 6.
På tomtene Nordtjønnveien 2, 4 og 13 kan oppføres fellesgarasjer. Beboere i det regulerte området skal ha fortrinnsrett til disse garasjer når det ikke er vist plass for garasje på beboernes egen tomt.

§ 7.
Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelsene ha for øye at bebyggelsen får en god utforming og materialbehandling. Innhegning og farger skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8.
Før det eventuelle tomteareal for 4 eneboliger i nordøstre del av området tillates bebygget, skal utparselleringsplan for området godkjennes av bygningsrådet.

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

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

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


Arealer:
Marie Gundersen 166 daa.
Johan Olsen 52 -
Sum 218 daa
14200
OBS Tverrveien er blitt Nordhovnveien
FRI-AREAL
FRI-AREAL
LEKEPLASS
LEKEPLASS
LEKEPLASS
LEKEPLASS
LEKEPLASS
VEG 20
REG.-GRENSE
FELLESAREAL
FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN
FOR
AUGLAND TERRASSE II
FOR HR. JAN EGMOFELDT
MÅL 1:1000.
3/6-57.
Wenche Brækman Rosfjord, m.n.a.
KONTROLLERT 27-1-58.
KOMM. DEP. TET
00685 | 22 FEB 58
D.3
TEGNFORKLARING:
REGULERINGSGRENSER
TOMTER
FELLESAREAL
BOLIGHUS I TRE
BUTIKK
GARASJE
VEG
VANN
KART
over
AUGLAND TERRASSE
VÅGSBYGD
Ringe's Tegnestue

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

FOR

AUGLAND TERRASSE II

FOR HR. JAN LANGFELDT 13906.

MÅL 1:1000.

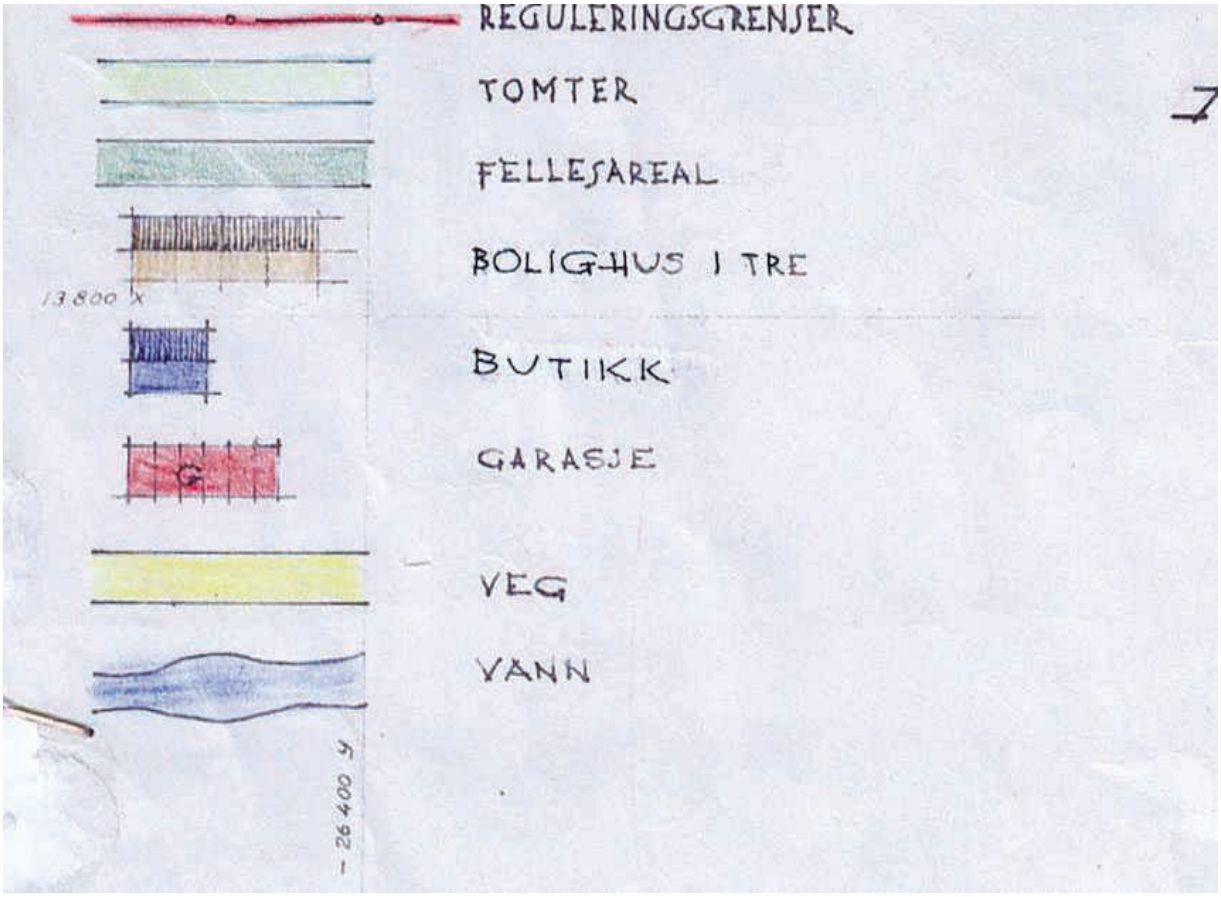
7/5-57.

Wencke Bøckman Rosfjord, m.n.a.

KORRIGERT: 27-1-58.

KOMM. DEP. T
00684 | 22. FE
D. 3

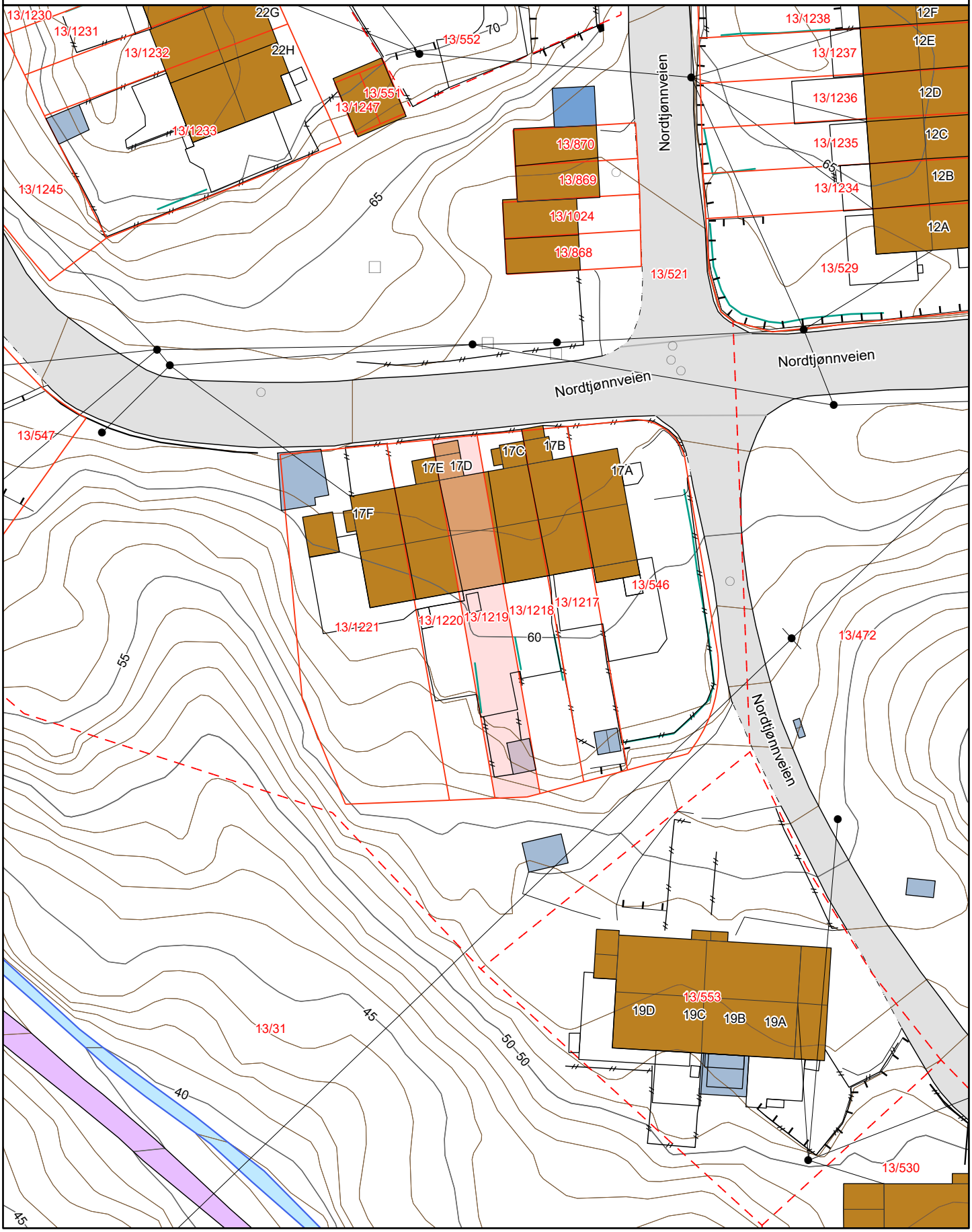
TEGNFORKLARING:


REGULERINGSGRENSER
TOMTER
FELLESAREAL
BOLIGHUS I TRE
13.800 X
BUTIKK
G
GARASJE
VEG
VANN
- 26400 Y

Oversiktskart

Adresse: **Nordtjønnveien 17D, 4620 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/13/1219/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 158 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 27.03.2025



Matrikkelkart

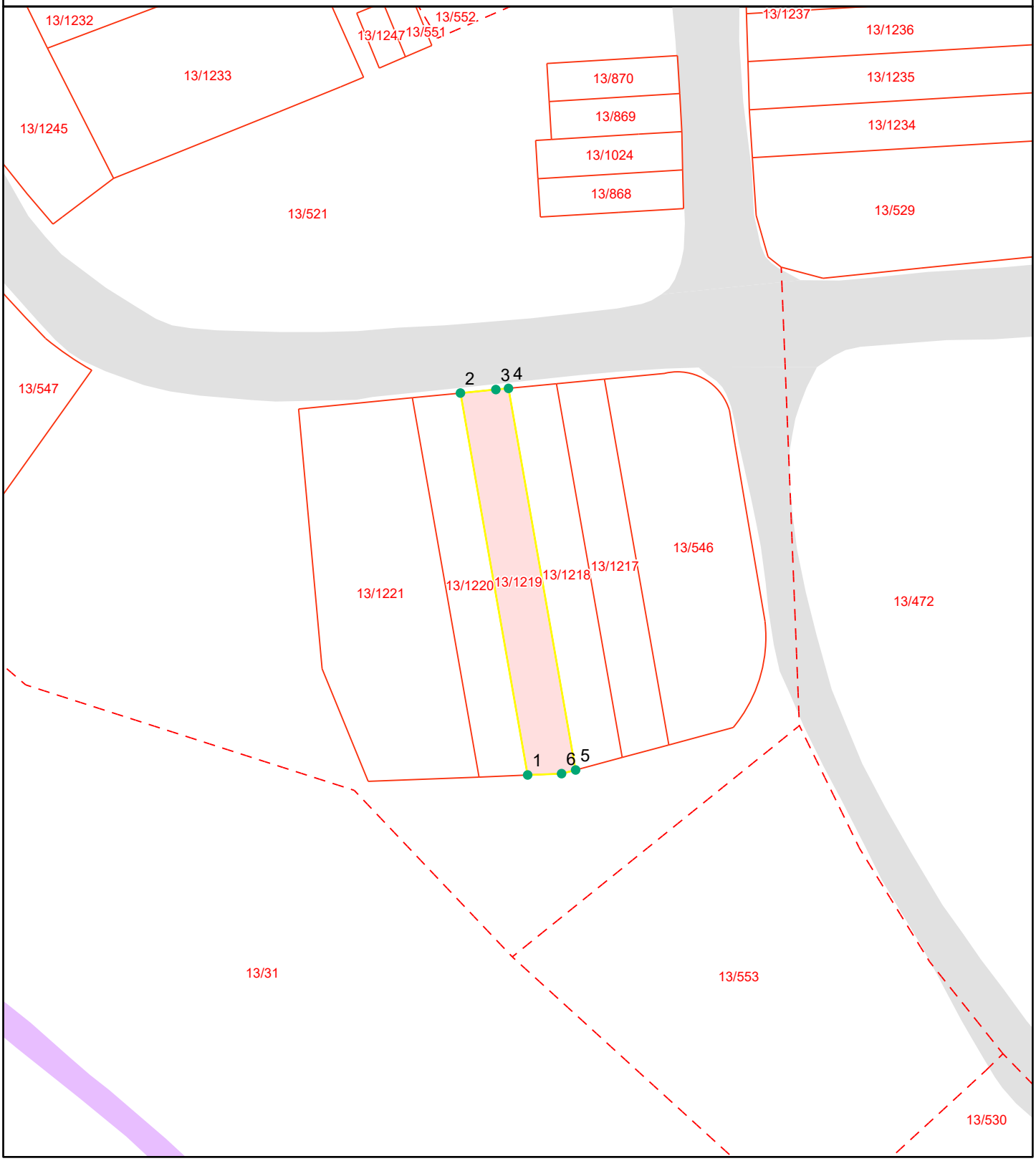
Adresse: **Nordtjønnveien 17D, 4620 Kristiansand S**
Gnr/bnr: **4204/13/1219/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 158 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 27.03.2025

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 158 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6464493.58	84561.43	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	35.74	0
2	6464528.78	84555.23	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	3.28	0
3	6464529.1	84558.49	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	1.17	0
4	6464529.2	84559.66	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	35.7	0
5	6464494.04	84565.86	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	1.34	0
6	6464493.71	84564.56	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	3.13	0

Nordtjønnveien 17D

Nabolaget Augland terrasse/Nordtjønnåsen - vurdert av 115 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Karuss skole (1-10 kl.) 402 elever, 32 klasser	10 min 0.9 km	
Vågsbygd skole. avd. Åsane (1-3 kl...	14 min	
Vågsbygd skole (1-7 kl.) 450 elever, 40 klasser	15 min 1.3 km	
Slettheia skole (1-7 kl.) 326 elever, 27 klasser	5 min 2.2 km	
Fiskå skole (8-10 kl.) 259 elever, 17 klasser	13 min 1.2 km	
Vågsbygd videregående skole 510 elever	15 min 1.3 km	
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	12 min 6.2 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Tverrveien Linje 12	3 min 0.2 km	
Kristiansand stasjon Linje F5	9 min 4.7 km	
Kristiansand Kjevik	25 min	

BARNEHAGER

Auglandstjønn barnehage (1-5 år) 70 barn	7 min 0.5 km	
Karuss barnehage (1-5 år) 59 barn	9 min 0.8 km	
Vågsbygd Fus barnehage (0-5 år) 203 barn	4 min 2.1 km	

DAGLIGVARE

Spar Åsane	12 min
Rema 1000 Vågsbygd	14 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 2025

VARER/TJENESTER

AMFI Vågsbygd	12 min
Apotek 1 Vågsbygd	13 min
Vågsbygd Vinmonopol	13 min

SPORT

Blåbærtjønna balløkke	1 min
Nordtjønnveien 2 balløkke	5 min
Bear Cave Treningssenter	13 min
SATS Vågsbygd	19 min

«Sentralt i forhold til butikk, apotek, bibliotek, butikker, skoler, turterreng, buss og taxi.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

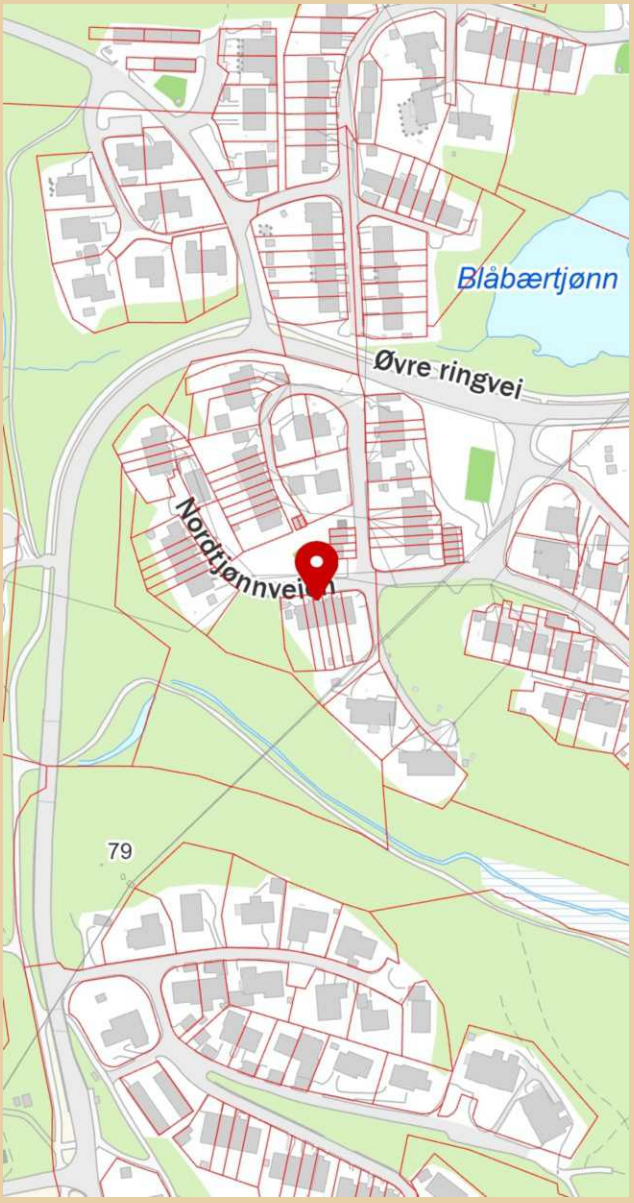
Støynivået
Lite støynivå 90/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

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 2025